الأحكام العامة لعقد الإيجـــار

دكتـــور

محمـد حسـام محمـود لطفي

دكتوراه الدولة في القانون الخاص من جامعة باريس

أستاذ ورئيس قسم القانون المدني بكلية الحقوق ببني سويف

جامعة القاهرة

محام لدى محكمة النقض

القاهــــــرة

عـــام ٢٠٠٣

بسم الله الرحمن الرحيم

{ فأما الزبد فيذهب جفاء وأما ما ينفع الناس فيمكث فى الأرض }
صدق الله العظيم

سورة الرعد (الآية رقم ١٧)

مقدمـــة

يحظى عقد الإيجار بأهمية كبرى في الحياة العملية ولا يسبقه في ذلك من العقود المسماة التي نظم المشرع أحكامها سوى عقد البيع . وقد تنبه المشرع لهذه الأهمية واضعًا في اعتباره أن كل الناس أو جلّهم يؤجر أو يستأجر، فميز المشرع الروماني الأول بين نوعين من الإيجار وهما إيجار الأشياء وإيجار العمل، وتبعه في ذلك المشرع المصري للتقنين المدني القديم . بيد أن بزوغ نجم الفكر الاشتراكي كان له فضل الحث على الفصل بين هذين النوعين، فلم يكن من المنطقي أن ينظر إلى الإيجار الذي ينصب على "شيء" ما نفس النظرة إلى الإيجار الذي يرد على "إنسان". فكان المسلك الحديث للمشرع قصر مفهوم الإيجار على الأشياء تاركًا لعقود العمل والمقاولة تنظيم ما يتعلق بالإنسان وعمله .

وإذا كان العديد من الدول قد عاش بعد الحرب العالمية الثانية ظاهرة إعــراض الملاك عن التأجير والحرص على تمليك العقارات بدلا من تأجيرها سعيًا وراء تحقيق دورة سريعة لرأس المال بهدف الفرار من الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن إلى ما لا نهاية من وحدات للتمليك. وهو ما جعل عقد الإيجار وهــو عقــد لا يخــول – بحسب طبيعته – للمستفيد منه سوى حق شخصي في استعمال العين المؤجرة يكــاد يرقى إلى مرتبة حق مقدس وهو حق الملكية. فقد بات المستأجر في ظل هذا النظــام الاستثنائي متمتعًا بسلطات المالك وهي الاستعمال والاستغلال بل والتصرف أيضًا في حدود معينة وهذا هو ما يجعلنا نشكك في أن يعد إبرام عقود الإيجار الخاضعة لقاعدة الامتداد القانوني من أعمال الإدارة حيث أصبح في العديد من البلدان "إجلاء" المستأجر وذويه ومن يلوذ به عن العين المؤجرة غير متصور إلا بهدم العقار وليس بســر أن الكثير من السكان يفضل الموت داخل العقار عن الاستجابة لقرار الهدم.

ولم يكن هذا الغبن الفادح بالمؤجرين خفيا على المشرع بل إنــه اضــطر إليــه اضطرارًا بعدما أدت سياسة التخفيض التدريجي للأجرة إلى عزوف الملاك عن البناء بقصد التأجير، وحالت ظروف المستأجرين دون حصــولهم علــى بــديل لمســاكنهم المؤجرة إذا شاء الملاك استردادها.

وما يعنينا في هذا المقام هو أن ندرس الأحكام العامة لعقد الإيجار حتى تتضح لنا معالمه كما حددها المشرع السوري بالقانون المدني الصادر بالمرسوم التشريعي رقم (٨٤)في ١٨ من مايو/أيار عام ١٩٤٩ وتعديلاته المقابل للقانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ الصادر في ١٦ من يوليه/تموز سنة ١٩٤٨ وتعديلاته ، فنغض الطرف عن التشريعات الاستثنائية التي عاصرت الحرب العالمية الثانية، وتضمنت قواعد ثلاثة هي التمديد القانوني لـ عقود الإيجار وتضييق حالات التخلية وتحديد القيمة الايجارية.

وتنقسم دراستنا لهذا الموضوع إلى أبواب ثلاثة يسبقها فصل تمهيدي وذلك على التفصيل التالي:

الفصل التمهيدي: ماهية عقد الإيجار، ونعرف فيه عقد الإيجار، ونوضح خصائصه ثم نميزه عما يتشابه معه من عقود .

الباب الأول : **أركان عقد الإيجار**، وفيه ندرس الرضا والمحل في عقد الإيجار .

الباب الثاني : **آثار عقد الإيجار** بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر أي الالتزامات التي تثقل كاهل كل منهما في مواجهة الآخر.

الباب الثالث : **انقضاء عقد الإيجار**، ونبحث فيه ضمانات المؤجر لضمان حقوقه الناشئة عن هذا العقد ثم مسألة التجديد الضمني لعقد الإيجار، وأخيرًا نشرح أسباب انتهاء عقد الإيجار.

فصل تمهيدي

ماهية عقد الإيجار

نبين في هذا الباب ماهية عقد الإيجار، فنعرفه ونميز بينه وبين ما يشتبه به من عقود وذلك في مبحثين متتاليين.

المبحث الأول

تعريف عقد الإيجار

نفرد هذا المبحث لدراسة مسألتين وهما مفهوم الإيجار (المطلب الأول)،وخصائص عقد الإيجار (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

مفهوم الإيجار

يطلق على الإيجار في اللغة الإجارة، وهو عقد يرد على العمل أو المنافع بعوض. ويسمى هذا العوض "أجرًا" إذا كان نظير العمل، و"أجرة " إذا تعلق بالمنافع. وهذا المدلول الواسع للإجارة هو الذي نجده لدى مؤلف كتابًا "مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان" الذي أنجزه مؤلفه محمد قدري باشا بعد دراسة متأنية للفقه الحنفي في مجال المعاملات الشرعية، فيعرف هذا المؤلف عقد الإجارة بأنه "تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع ونظر العقلاء بعوض يصلح أجرة" ويضيف أنه "يصحّ أن يرد عقد الإجارة على منافع الأعيان منقولة كانت أو غير منقولة وأن يرد على العمل كاستئجار الخدمة والعملة وأرباب الحرف والصنائع.

وقد قدمنا أن **المشرع السوري** عرف الإيجار بأنه" عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم". **(مادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري)**.

المطلب الثاني

خصائص عقد الإيجار

يمكن أن نميز بين ست خصائص لعقد الإيجار هي على التوالي أنه عقد رضائي، وملزم للجانبين، ومعاوضة مستمرة، ويرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك بمجرد الاستعمال، وأنه عقد ذو طبيعة متغيرة فهو مدني أو تجاري أو مدني وتجاري معًا، وأنه من عقود الإدارة، ويرد على المنفعة.

أولاً: عقد رضائي:

ينعقد عقد الإيجار كغيره من العقود الرضائية بالكتابة الرسمية أو العرفية، بل إنه يمكن أن ينعقد مشافهة أو بالإشارة الدالة على انصراف نية الأطراف إلى انعقاده.

وقد خرج المشرع على هذه القاعدة وتطلب أن يكون عقد الإيجار ثابتًا بالكتابة وبهذا النص الخاص لا يمكن إثبات هذا العقد بالإقرار واليمين وفقًا للقواعد العامة، حيث قصد المشرع بهذا النص أن يجعل الكتابة ركنًا وليس مجرد وسيلة من وسائل الإثبات .

فضلا عن ذلك، فإن شيئًا ما لا يمنع الأطراف من اعتبار عقد الإيجار عقدًا شكليًا لا يوجد بغير الكتابة.

ثانيًا: عقد ملزم للجانبين:

يعد عقد الإيجار من العقود التبادلية التي يجد فيها كل عاقد سبب التزامه في التزام العاقد الآخر. فإذا كان سبب التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر

لينتفع بها هو حصوله على الأجرة من الأخير، فإن هذا الأخير لا يسدد الأجــرة، إلا بوصفه منتفعًا بهذه العين.

وهذا هو ما يفرق عقد الإيجار عن عقد عارية الاستعمال، الذي ينتفع فيه الطرف الآخر بعين معينة دون أن يلتزم شريكه في التعاقد بأي التزام مقابل.

ثالثًا: عقد معاوضة:

ترتبط هذه الخاصية بالخاصية الثانية، فعقد المعاوضة هو العقد الذي يجد فيه كل عاقد مقابلاً لما يعطيه الطرف الآخر. فمقابل المؤجر هو الأجرة، ومقابل المستأجر هو الانتفاع بالعين المملوكة للمؤجر. وهذا المقابل أو العوض هو ما يفرق عقد الإيجــار عن عقد عارية الاستعمال، لأن الأخير يخول المستفيد الانتفاع بالعين دون عوض.

رابعًا: عقد مستمر:

يعد عقد الإيجار من عقود المدة أو العقود المستمرة، بمعني أنه يرد على المنفعة، والزمن عنصر جوهري فيه، وهذا هو ما يفسر الارتباط الوثيق بين الأجرة والانتفاع. فلا تستحق الأجرة إلا بانتفاع المستأجر بالعين لمدة معينة، وهو بذلك ليس عقدًا فوريًا، لأن العقود الفورية كعقد البيع ترتب التزاماتها بشكل فوري، فلا يلعب الزمن إلا دورًا عرضيًا فيها. ويكون ذلك لتأجيل تنفيذها أو لإتمام النتيجة المطلوبة ولــيس لتحديــد المعقود عليه . بإيجاز أن عقد الإيجار وحده يقاس المعقود عليه بالزمن طبيعة.

خامسًا : عقد يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك بمجرد الانتفاع :

يرد عقد الإيجار بحسب الأصل على أشياء غير قابلة للاستهلاك بمجرد الانتفاع، فهو يجد محله في أشياء تحتمل الاستعمال المتكرر، وهذا هو ما يفرقــه عــن عقــد القرض بفائدة والذي يرد فيه المقترض مثل ما اقترض من نقود علاوة على فوائــده وليس عين ما اقترضه . مع ذلك فمن المتصور أن يرد عقد الإيجار على مــا يقبــل الاستهلاك بمجرد الانتفاع كالحبوب الغذائية والعملات المعدنية أو الورقيــة إذ تمثــل الانتفاع بها في مجرد العرض على الجمهور.

سادسًا: عقد ذو طبيعة متغيرة (مدني – تجارى)

تختلف طبيعة عقد الإيجار بالنظر إلى أطرافه فقد يكون مدنيًا أو تجاريًا فـــي آن واحد: فإذا أبرمه تاجر لحاجة تجارته فهو تجارى من جانبه، أما إذا أبرمه لاســتعماله الشخصي فهو مدني.

ويترتب على ذلك عدة نتائج أهمها، نصاب الكتابة وتضامن المستأجرين وقيمـــة الفوائد التأخيرية عن الديون الناشئة عن عقد الإيجار.

سابعًا: عقد من عقود الإدارة :

يعد عقد الإيجار من الأمثلة التقليدية لعقود الإدارة، وهذا معناه انه ليس من عقود التصرف؛ فيظل الشيء المؤجر على ملك صاحبه حتى انتهاء العقــد . فــلا يملــك المستأجر إلا حقوقا شخصية على الشيء المؤجر تخوله الانتفاع به نظير الأجرة التي يسددها.

مع ذلك فإن هذا القول لا يصدق على عقود الإيجار التي أخذ المشـــرع بقاعـــدة الامتداد القانوني بالنسبة لعقودها.

ثامنًا: عقد يرد على المنفعة:

يقتصر عقد الإيجار على تخويل المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة خـــلال مـــدة معينة . وهذا هو ما يفرق عقد الإيجار عن غيره من العقود التي ترد على الملكيـــة . فلا يستفيد المستأجر إلا من حق شخصي في الانتفاع بالعين خلال المدة المنصـــوص عليها في عقد الإيجار، وبانتهاء هذه المدة تعود سلطة الانتفاع بالشيء إلى المؤجر مرة أخرى. وبديهي أن هذا القول لا يصدق بالنسبة لعقود الإيجار الخاضعة لقاعدة الامتداد القانوني. فقد ترتب على هذا الامتداد أن أصبح المستأجر ــ عملاً ــ بمثابة مخاطـــب بحق عيني أصلي على العين.

المبحث الثاني

التمييز بين عقد الإيجار وما يشتبه به

يختلف عقد الإيجار عن غيره من العقود رغم ما قد ينسب إليه من تداخل فيهـــا ونفرق هنا على التوالي بين عقد الإيجار وعقود البيع، والوديعة والوكالة، والمقاولـــة والعمل ، والعارية، والشركة، والعقد المنشئ لحق الانتفاع، وأخيرًا عقد النقل.

أولاً: الإيجار والبيع:

تختلف طبيعة كل من هذين العقدين عن الآخر، فالبيع ينقل **ملكية** شيء معين إلى آخر نظير مبلغ معين يقال له الثمن، والإيجار ينقل **منفعة** شيء معين لفترة محددة إلى آخر نظير مبلغ معين يقال له **الأجرة** . مع ذلك يثور الجدل بشان صورتين من صور التعاقد وهما: نزول الغير عما ينتجه شيء معين من حاصلات أو ثمار، والبيع الإيجاري.

١) نزول الغير عما ينتجه شيء معين من حاصلات أو ثمار:

يعد هذا النزول عقد بيع إذا ورد على حاصلات وإيجارًا إذا تعلق بثمار. ومكمن التفرقة بينهما في أن الأول يرد على ما ينتج دوريًا بانتظام مع الاقتطاع من أصل الشيء ومثاله ما يستخرج من المناجم، في حين أن الثاني يتعلق بما ينتج دوريًا بانتظام دون اقتطاع من الشيء ومثاله الفواكه . ففي الفرض الأول يترتب على التعاقد خروج الشيء من ملك صاحبه دون إحلال ، أما في الفرض الثاني فينمو جديد مكان ما يقتطف. لذا نقول إن النزول إذا ورد على حاصلات يعد بيعًا، وإذا تعلق بالثمار اعتبر إيجارًا .

وتدق التفرقة إذا التزم المستفيد من التنازل بالقيام بما يلزم من أعمال لاستخلاص الثمار من أصلها: هل يعد ذلك إيجارًا أم بيعًا؟

الرأي عندنا أن هذا التعاقد يسمى إيجارًا نظرًا لما يسند إلى المستفيد من التنازل من عمل إيجابي يتمثل في قيامه باستخلاص الثمار . على أية حال فإن هناك عدة قرائن بسيطة قابلة لإثبات العكس يؤدى الأخذ بها إلى اعتبار العقد إيجارًا مثل سداد المقابل بصورة دورية وليس دفعة واحدة ، وربط دفع هذا المقابل بمدة زمنية محددة وليس بكم الثمار، وحصول المستفيد على كل الثمار وليس بعضها فقط ، والتزام المستفيد بإنضاج الثمار وليس فقط بتسليمها .

ولا مجال لإعمال هذه القرائن أو غيرها إلا إذا أحاطت الشكوك بالتكييف الصحيح للعقد . ولا يلتزم القاضي بهذه القرائن ولكنه يطلق لفكره العنان ليستخلص منها – بصورة منطقية – مقصود المتعاقدين .

٢) البيع الإيجاري:

ويسمي هذا العقد بالإيجار الساتر للبيع (أو البيع بالتقسيط) وفيه يمكن أحد المتعاقدين الآخر من الانتفاع بشيء معين وينقل إليه ملكية هذا الشيء إذا أظهر

المستأجر خلال مدة معينة رغبته في الشراء بعد سداده لأقساط معينة. و**الرأي عندنا** أن هذا العقد يعد في حقيقته بيعًا يتعلق انتقال الملكية فيه على شرط واقف وهو الوفاء بجميع الأقساط المتفق عليها. ولا ينال من هذا التكييف ما يحدث من احتفاظ المالك بكل ما سدد الطرف الآخر من أقساط إذا لم تفِ هذه الأقساط بكامل الثمن ، لأن هذا الاتفاق يعد من قبيل الشرط (أو بالأحرى البند) الجزائي. فيخول هذا الشرط المالك الاحتفاظ بكل ما سدد من أقساط على سبيل التعويض عن تسبب الطرف الآخر في فسخ العقد لعدم وفائه بكامل الثمن .

ثانيًا : الإيجار والوديعة:

عرف القانون المدني عقد الوديعة بأنه ".. عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئًا ثم أن يتولى حفظ هذا الشيء . وعليه أن يرده عينا"(**المادة ٦٨٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٧١٨ من القانون المدني المصري**). وهو بذلك يختلف عن عقد الإيجار الذي هو ".. عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" (**المادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري**). فمحل الأول هو الحفظ، في حين أن محل الثاني هو التمكين من الانتفاع .

وليس الأمر بهذه السهولة، فقد ثار الخلاف حول التكييف القانوني لعقدين من العقود الدارجة وهما عقد الخزانة الحديدية وعقد إيواء المركبات فالعقد الأول يربط بين العميل والبنك وينصب على استفادة العميل من خزانة حديدية مملوكة للبنك، فيضع فيها ما يشاء دون أن يتسلم البنك ما يضعه فيها. أما العقد الثاني فيربط بين صاحب مركبة (سيارة أو دراجة أو غيرها) وصاحب حظيرة إيواء ويخول هذا العقد صاحب المركبة حق إيواء مركبته داخل الحظيرة. وفي الحالتين يحصل البنك وصاحب الحظيرة على مقابل مالي لذلك . فهل يعد هذا العقد إيجارًا للمكان (الخزانة أو الحظيرة) أو وديعة للشيء؟

تكمن أهمية الإجابة عن هذا التساؤل في أمرين وهما المسئولية عن الفقد أو التلف وإجراءات الحجز ، وذلك على النحو التالي:

الأول : المسئولية عن الفقد أو التلف:

إذا كان العقد إيجارًا كانت المنقولات التي توضع في الخزانة أو في الحظيرة في حراسة مالكها وليس في حراسة البنك أو صاحب الحظيرة ما لم يكن الأخير قد تعهد بكفالة حراسة خاصة لهذه المنقولات. أما إذا كان العقد **وديعة** كانت الحراسة على البنك أو صاحب الحظيرة. نخلص من ذلك إلى أن الأخير يسأل عن فقد الشيء أو تلفه إذا كان العقد وديعة ولا يسأل عن ذلك إذا كان العقد إيجارًا ما لم يكن قد تعهد بكفالة حراسة خاصة لما في حوزته من منقولات .

الثاني: إجراءات الحجز:

إذا كان العقد إيجارًا كان المنقول تحت يد العميل أو صاحب المركبة ويلزم اتباع إجراءات الحجز التنفيذي بشأنها، بمعني أنه يجب توجيه تنبيه بالدفع إلى العميل أو صاحب المركبة ثم تقديم سند تنفيذي حتى الحجز. أما إذا كان العقد **وديعة** كانت المنقولات تحت يد البنك أو صاحب الحظيرة – أي غير المدين – وتعين اتخاذ إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير لحجزها .

ونحن مع من يرى في هذين العقدين عقود وديعة. فيلتزم المودع لديه بحراسة الوديعة ويسأل عما يلحقها من فقد أو تلف ما دام عجزه عن الرد لا يرجع إلى سبب أجنبي . ويستطيع دائن صاحب الخزانة أو صاحب المركبة أن يحجز عليها وفقًا لإجراءات حجز ما للمدين لدى الغير، مع ذلك فإن أحدًا لا يستطيع أن ينكر أن إيجار الشخص لمكان معين لإيواء مركبته وحدها يعد عقد إيجار لهذا المكان وليس وديعة مادامت الحراسة ليست مناطة بصاحب المكان .

خلاصة القول أن العبرة هي بالحراسة: هل يتحملها صاحب المنقول فيكون العقد "إيجارًا" أم يتحملها صاحب المكان (البنك أو الحظيرة) فيكون العقد "وديعة".

ثالثًا : الإيجار والوكالة

عرف المشرع المدني عقد الوكالة أنه "عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل" . **(المادة ٦٦٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٩٩ من القانون المدني المصري)** في حين أن الإيجار وفقًا لنفس المشرع هو "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم **(المادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٨ من القانون المدني المصري)** وفي هذين التعريفين البرهان على انفصالهما وعدم تداخلهما .

مع ذلك فقد ثار الجدل حول **طبيعة العقد الذي يعهد بمقتضاه المالك إلـى آخـر مهمة تأخير الأعيان التي يملكها نظير نسبة من الأجرة أو دفعة مالية معينة القـدر والقيمة . فهل يعد المالك مؤجرًا أم موكلاً ؟**

مناط الإجابة عن هذا التساؤل هو الرجوع إلى الاتفاق الذي يربطهما، فإذا كـان الواضح منها أن المالك مؤجر وأن الشخص الآخر يتعاقد لحساب نفسه كـان العقـد إيجارا، أما إذا كان الجلي أن المالك وكل هذا الشخص في أن يؤجر له أعيانه بحيـث يبرم العقد لحساب المالك اعتبر العقد وكالة. أما إذا غمضت عبـارات العقـد فيلـزم الرجوع إلى القرائن، وعلي ذلك يعد العقد "وكالة" إذا أجر الوكيل الشيء نظيـر أجـر معين أو نسبة معينة من الآجر على أساس أن الغالب أن يتحدد أجر الوكيل على هـذا النحو بينما يعد "إيجارًا من الباطن" إذا قام المستأجر بإيجار الشيء نظير مبلغ معـين سلفًا غير مرتبطة بقيمة الأجرة. على أية حال فإن الأمر كلـه مـرده إلـى قاضـي الموضوع الذي يستطيع وفقـًا لظروف كل حالة على حدة أن يعتبر العقد إيجـارًا أو وكالة.

رابعًا: الإيجار والمقاولة:

عرف المشرع المدني "المقاولة" بأنها "عقد يتعهد بمقتضاه أحـد المتعاقـدين أن يصنع شيئًا أو أن **يؤدي عملاً** لقاء أجر يتعهد به الآخر". (المادة ٦١٢ **مـن القـانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٤٦ من القانون المدني المصري)** في حين أن عقد الإيجار هو "عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن **يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء** معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" **(المادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري)**. فإذا كان الغرض من العقد هو الاسـتفادة مـن عمل آخر فهو عقد مقاولة، أما إذا كان الغرض هو الانتفاع بشيء فهو إيجار.

مع ذلك تدق التفرقة بين هذين العقدين عندما يستفيد أحد العاقدين من عمل الآخر ومن شيء مملوك له في الوقت نفسه، ومثال ذلك عقد اشتراك التليفون ، وعقد العرض الذي يربط صاحب صالة العرض والمتفرج، وعقد وضع إعلانات على سطح البنـاء وحوائطه وعقد وضع مركبة بسائق تحت شخص ما لتنقلاته، وذلك علـى التفصـيل التالي:

١ ــ عقد اشتراك التليفون :

وهو العقد الذي يبرمه العميل مع شركة الهاتف لمدة بخط تليفوني. فهل يعد هذا العقد مقاولة نظرًا لما تقوم به الشركة من عمل في هذا الصدد، أم إيجارًا باعتبار أن العميل ينتفع بخط تليفوني من خطوط الشركة؟ .

الرأي عندنا أن هذا العقد من عقود المقاولة تغليبًا لما تقدمه الشركة من أعمال حفر وتركيب لتوصيل الخط التليفوني وربط العميل بغيره من العملاء .

٢ ــ عقد العرض:

وهو العقد الذي يربط ما بين صاحب دار العرض السينمائي أو المسرحي والمتفرج والذي يستفيد الأخير بموجبه من مقعد يتيح له متابعة العرض. فهل يعد هذا العقد مقاولة نظرًا لما يقدمه صاحب الدار من أعمال في سبيل تنفيذ العرض أم إيجارًا للمقعد ؟

الرأي عندنا أن هذا العقد من عقود المقاولة تغليبًا لما يقدمه صاحب دار العرض من أعمال فنية وتقنية لتنفيذ العرض مما يجعل من المقعد مجرد وسيلة تابعة في هذا الشأن .

٣ ــ عقد الإعلان:

وهو العقد الذي يربط بين المعلن وصاحب عقار ما والذي يكون له بمقتضاه أن بضع إعلاناته على سطح العقار أو حوائطه الخارجية . فهل يعد هذا العقد مقاولة أم إيجارًا للسطح أو للحوائط؟ **الرأي عندنا** أن العبرة في ذلك هي بالنظر إلى دور صاحب العقار في عملية الإعلان، فإذا اقتصر دوره على التصريح للمعلن بالإعلان فحسب كان عقد إيجار ، أما إذا امتد دوره ليشمل تهيئة السطح أو الحوائط للإعلان وتقديم أدوات كان العقد من عقود المقاولة .

٤ــ وضع مركبة بسائق تحت تصرف آخر لتنقلاته:

وهو عقد يتمثل في وضع مركبة بسائق تحت تصرف آخر حتى يمكنه التنقل من جهة إلى أخرى. وهنا نتساءل هل يعد هذا العقد إيجارًا للمركبة أم مقاولة للرحلات المتعددة التي يقوم بها المستفيد من المركبة ؟

الرأي عندنا : أن العبرة هي بالمسيطر على عملية النقل هل هو الراكب فيعد العقد إيجارًا للمركبة، أم صاحب المركبة فيصبح العقد مقاولة .

خلاصة القول أن القاضي يوازن بين العناصر المطروحة أمامه، فــإذا رجحــت العناصر المكونة لعقد الإيجار بأن كان الأصل هو **الانتفاع بالشيء** عد العقد إيجارًا، أما إذا رجحت العناصر المشكلة لعقد المقاولة لكون الأساس هو **الاستفادة من عمــل** آخر، اعتبر العقد مقاولة .

خامسًا: الإيجار والعمل:

عرف المشرع عقد العمل بأنه "هو العقد الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في **خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه** مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر". **(المادة ٦٤٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٧٤ من القانون المــدني المصري)** في حين أن الإيجار طبقًا **(للمادة ٥٢٦ من القــانون المــدني الســوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري)** من نفس القانون هو "عقد يلتــزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقــاء أجــر معلوم" . ومن الواضح أن العقد الأول يمثل إجارة للأشخاص وأن الثاني هــو إجــارة للأشياء.

وهنا نتساءل عما إذا كان العقد الذي يربط مالك مركبة وســائق والــذي يكــون للأخير بمقتضاه قيادة المركبة نظير جعل مالي معين أو نسبة مئوية محددة من الدخل الذي تدره الرحلات التي يقوم بها بالمركبة، عقد إيجار للمركبة أو عقد عمل للسائق ؟

الرأي عندنا ، أن العبرة بمالك سلطة الإشراف والتوجيه على السائق ، فإذا كان مالك المركبة فهو عقد عمل، أما إذا كان السائق ذاته هو الذي يملك زمام نفســه دون إشراف أو توجيه فهو عقد إيجار للمركبة . وبذلك يكون ما يحصل عليه السائق مــن مقابل مالي أجراً أو أجرة بحسب الأحوال .

سادسًا: الإيجار والعارية:

عرف المشرع السوري عقد العارية بأنه "عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئًا غير قابل للاستهلاك **ليستعمله بلا عوض** لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال" **(المادة ٦٠٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٣٥ من القانون المدني المصري)**، في حين أن "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضــاه **أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم (مادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني)** فمناط التفرقة بين

العقدين هو في وجود العوض فإذا وجد العوض كان العقد إيجارًا، وإذا لم يوجد اعتبر عارية .

وهنا نتساءل عما إذا كان العقد الذي يربط المخدوم المستخدم والذي يخول الثاني أن يسكن دارًا معينة مملوكة للأول طوال فترة العقد يعد عقد إيجار أم عقد عارية؟ وجدير بالذكر أن هذا الفرض دارج بالنسبة للبوابين والعمال في المناطق النائية .

الرأي عندنا أن هذا العقد هو عقد إيجار مقترن بشرط فاسخ وهو خروج المستخدم من خدمة المخدوم لأن الغالب أن تكون الدار عنصرًا من عناصر الأجر أما إذا ثبت أن الدار منحت للمستخدم بشكل عارض حتى يتمكن من البحث عن دار ملائمة لسكناه فإن أحدًا لا ينكر أن العقد يعد عارية استعمال ولا شك في أن تعاصر بدء السكن مع بداية التعاقد يعد قرينة بسيطة على أن السكن جزء لا يتجزأ من الأجر . على أية حال فإن قاضي الموضوع لن يعدم الوسيلة في الوصول إلى التكييف الملائم من استقرائه لظروف الحال دون التفات إلى ما يخلعه الأطراف على التعاقد من مسميات في هذا الشأن .

سابعًا: الإيجار والشركة:

"الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع مالي، بتقديم حصة من مال أو من عمل لاقتسام ما قد ينشأ عن هذا المشروع من ربح أو من خسارة **(المادة ٤٧٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٠٥ من القانون المدني المصري)**. في حين أن "الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه **أن يمكن المستأجر من الانتفاع** بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم" **(المادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري)** .

وعلى الرغم من وضوح التفرقة بين العقدين فقد ثار الخلاف حول الطبيعة القانونية لعقد المزارعة وهو العقد الذي نظمه القانون المدني بإجازته أن تعطي الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءًا معينًا من المحصول" **(المادة ٥٨٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦١٩ من القانون المدني المصري)** ونص صراحة على أن تسري أحكام الإيجار عليه ما لم يوجد نص أو اتفاق أو عرف مخالف، فهل يعد عقد المزارعة

من عقود الإيجار باعتبار أنه يرد على المنفعة بالأرض أم أنه عقد شركة على أساس أن مقابل الانتفاع يمثل جزءًا معينًا من المحصول المتغير؟

الرأي عندنا هو اعتبار عقد المزارعة عقد إيجار على أساس أن القول بأنه عقد شركة يستدعي مشاركة أطرافه في الربح والخسارة في حين أن الأجرة تدفع في عقد المزارعة في صورة نسبة متغيرة من المحصول بصرف النظر عما قد يحـدث مـن خسارة . أضف إلى ذلك أن شيئًا لا يمنع من أن تكون الأجرة في عقد المزارعة عينية متغيرة .

ثامنًا: الإيجار والعقد المنشئ لحق الانتفاع:

حق الانتفاع هو **حق من الحقوق العينية** التي نظمها المشرع **في المواد ٩٣٦ : ٩٥٩ من القانون السوري المقابلة للمـواد ٩٨٥ : ٩٩٥ مـن القـانون المـدني المصري** ، والتي يكون للمستفيد منها ويقال له المنتفع أن ينتفع بما لا يملك مدة معينة بعوض أو بدون عوض ، ويكتسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقـادم ولا يـورث، وينقضي حتمًا بوفاة المنتفع. وهو بذلك يختلف عن الإيجار الذي لا يعطي المسـتأجر سوى حق شخصي، بعوض، وعن طريق التعاقد . ويلاحظ أن عقد الإيجار لا ينتهـي بموت المؤجر أو المستأجر بل يورث ما لم يكن معقودًا بسـبب حرفـة المسـتأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه فيجوز لورثة المستأجر أو المؤجر طلب إنهاء العقـد **(المادتان ٥٦٨ و ٥٦٩ من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ٦٠١،٦٠٢ من القانون المدني المصري)** فيشتبه عقد الإيجار بالعقد المنشئ لحق الانتفاع في أمر مهم وهو تخويل المستفيد ، سواء أكان مستأجرًا أم منتفعًا ، الانتفاع بشيء معين .

الرأي عندنا أن عقد الإيجار والعقد المنشئ لحق الانتفاع لا يختلطان ، وللقاضي أن يعطى العقد التكييف القانوني السليم بالنظر إلى ظروف الحال ، ولاشك أن قصـر مدة العقد ترجح كونه عقد إيجار لأن الغالب أن يبرم عقد الانتفاع لمدة طويلة .

وهذا السبب الأخير هو الذي يفصل أيضًا **عقد الإجارة الطويلة** عن عقد الإيجار فعلى الرغم من أن عقد الإجارة الطويلة **(المواد ١٠١٧ : ١٠٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمواد ٩٩٩ : ١٠١٤ من القانون المدني المصري مع ملاحظة أن المشرع المصري يستخدم مصطلح الحكر بدلاً من الإجارة الطويلة)** يعـد إيجـارًا

طويل المدة ، فإنه يعطى المستفيد منه – حقًا عينيًا على الشيء وليس حقًا شخصيًا كما هو الحال بالنسبة لعقد الإيجار . حيث لا يرتب الإيجار مهما طالت مدته أية حقــوق عينية للمستأجر.

ويثور الخلاف بشأن **العقد المنشئ لحق الانتفاع بالأشياء العامة** مثــل إقامــة أكشاك للاستحمام قبل السباحة وبعدها على الشواطئ وتخويل أصحاب المقاهي الحق في وضع مناضد ومقاعد على أرصفة الطرق وتعليق اللافتات في محطــات وســائل النقل العام كالأتوبيس والترام والمترو. فهل يعد هذا العقد عقد إيجار أم عقد انتفاع ؟

الرأي عندنا أن هذا العقد ليس إيجارًا ولا انتفاعًا بل هو عقد من عقود القــانون العام يخضع لأحكامه ويختص بنزاعاته القضاء الإداري ولــيس القضــاء العــادي . ودليلنا على ذلك أن هذه العقود في حقيقتها ليست إلا تراخيص إدارية تمنحهــا جهــة الإدارة وتتمتع عليها بحق الإنهاء بإرادتها المنفردة في أي وقت تشاء .

تاسعًا: الإيجار والنقل :

يتفق عقد الإيجار وعقد النقل في أنهما من عقود المعاوضة التي تعقد بين مالــك وآخر لتخويله الانتفاع بشيء معين هذا الشيء هو محل الإيجار أو وسيلة النقل .

مع ذلك فهما لا يختلطان ، فعقد النقل هو من تطبيقات عقد المقاولة فيستقل الناقل فيه بأداء عمله بغير إشراف أو تبعية من جانب المتعاقد الآخر على عكس الحال فــي عقد الإيجار حيث يتبع فيه القائم بالمنفعة طالب المنفعة ويخضع لإشرافه وتوجيهه.

من كل ما تقدم يتبين أن عقد الإيجار يستقل عن غيره من العقود فلا يشتبه بأي منها وذلك كله على التفصيل المتقدم.

* * *



الباب الأول
أركان عقد الإيجار

يرتكن عقد الإيجار كغيره من العقود إلى أركان ثلاثة هي الرضا والمحل والسبب. ويترتب على تخلف أحد هذه الأركان بطلان العقد بطلانًا مطلقًا . وليس للركن الأخير أية ذاتية خاصة بشأن عقد الإيجار اللهم إلا في أن المشرع يعتد بالباعث المعلوم للطرفين بشأنه، ويعتبر عدم مشروعية الباعث مؤديًا إلى البطلان المطلق لعقد الإيجار . وعلى ذلك إذا كان الباعث على إبرام عقد الإيجار هو المقامرة أو ممارسة البغاء كان العقد باطلاً بطلانًا مطلقًا. ولمزيد من التفصيل نقسم هذا الباب إلى فصلين أولهما نعالج فيه الرضا وثانيهما نفرده لدراسة المحل.

الفصل الأول
الرضـــا

ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين :**الأول** نعرف فيه أطراف الرضا ، **والثاني** نفصل فيه أحكام الرضا من شروط انعقاد وصحة. ونؤكد بأننا سندرس موضوع أهلية التأجير والاستئجار في إطار تعريفنا لأطراف الرضا لدخول هذه الجزئية في تعريف المقصود بالمؤجر والمستأجر . وهذا المسلك هو الذي سيدفعنا إلى الإحالة بشأن موضوع الأهلية إلى المبحث الأول رغم دخول هذا الموضوع ضمن شروط صحة الرضا موضوع المبحث الثاني .

المبحث الأول
أطراف الرضا

يبرم عقد الإيجار بين طرفين أولهما يقال له: المؤجر. والثاني يدعى: المستأجر. ويتعين أن يتوافر لديهما أهلية التأجير والاستئجار في وقت تمام العقد. وكما سبق أن أشرنا فسنتعرض بالبيان للمقصود بالمؤجر والمستأجر مع شرح حدود أهلية كل منهما

على أساس أن توافر هذه الأهلية أو تخلفها يترتب عليه توافر أو تخلف وصف المؤجر أو المستأجر للمتعاقد .

المطلب الأول

المؤجـــــــر

عرف المشرع المدني في **المادة ٥٢٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري)** المؤجر بأنه من يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وكما يمكن أن يكون المؤجر مالكًا لما يؤجر، يمكن له أن يؤجر ما لا يملك في حدود معينة. وحتى تتضح هذه الحدود ويتبلور مفهوم المؤجر نستعرض الصور المختلفة للتأجير وهي على التوالي :

الإيجار الصادر من مالك الشيء أو من ينيبه عنه ، والإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع بالشيء ، والإيجار الصادر من صاحب الحق في إدارة الشيء، والإيجار الصادر من غير مالك، ثم أخيرًا الإيجار الصادر من المالك الظاهر .

أولاً: الإيجار الصادر من مالك الشيء (أو من ينيبه عنه) :

يستطيع المالك البالغ الرشيد أن يؤجر ما يملكه بنفسه أو عن طريق نائب يعينه دون قيد ويستدعى ذلك ملاحظتين وهما:

الملاحظة الأولى: عدم ارتباط حق المالك في الإيجار ببلوغه سن الرشد دون أن يصدر حكم باستمرار الولاية أو الوصاية عليه أو الحجز عليه بعد بلوغه هذه السن. وبيان ذلك أن القاصر دون سن التمييز تبطل كل تصرفاته بطلانًا مطلقًا من النظام العام ، أما من اصطلح على تسميته بمن هو في حكم عديم التمييز وهو المجنون أو المعتوه فتلقى تصرفاته المصير نفسه متى صدرت بعد تسجيل قرار الحجر ، أما إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد أو كان الطرف الآخر على بينة منها أو ثبت فقدان الإرادة عند التعاقد، فإن تصرفاته تبطل بطلانًا مطلقًا ولو صدرت قبل تسجيل قرار الحجر.

فإذا بلغ القاصر سن التمييز صحت تصرفاته النافعة نفعًا محضًا وبطلت التصرفات الضارة ضررًا محضًا، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فحكمها هو القابلية للإبطال لصالح القصر. وهذا هو الحكم أيضًا بالنسبة للسفيه أو ذي الغفلة لما يصدر منه من تصرفات بعد تسجيل قرار الحجر ، أما التصرفات السابقة على ذلك فتبطل إذا ثبت وجود استغلال أو تواطؤ .

الملاحظة الثانية: عدم تأثر الإيجار بوجود المؤجر في مرض الموت : جعل المشرع (**المادة ٨٧٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٩١٦ من القانون المدني المصري**) للإيجار الصادر من المريض مرض الموت حكم التصرف المضاف إلى ما بعد الموت أي اعتبره وصية فإذا عجز المستأجر عن أن يثبت أن القيمة الإيجارية تساوى أجرة المثل صح التعاقد في حدود الثلث كسائر الوصايا ، أما ما زاد على ثلث التركة فلا بد فيه من إجازة الورثة لتعلق حقوقهم بثلثي التركة المتبقي. **ونحن مع من يرى** ندرة مجاوزة المحاباة لثلث التركة إلا إذا كان العقد قد أبرم لمدة طويلة وكانت العين المؤجرة هي كل التركة أو أهم شيء فيها.

فإذا انتهينا من هاتين الملاحظتين وجبت علينا التفرقة بين وضعين وهما صدور الإيجار من المشتري أو البائع قبل تسجيل عقد البيع وصدور الإيجار من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي.

الوضع الأول : صدور الإيجار من المشتري أو البائع قبل تسجيل عقد البيع: يحدث أن يبرم المشتري أو البائع عقدًا لإيجار العين المبيعة في الفترة الفاصلة ما بين تحرير ما يسمي بالعقد الابتدائي وتسجيله. وهنا يثور التساؤل حول حكم عقد الإيجار في هذه الحالة . فطبقًا للقواعد العامة يترتب على عقد البيع جميع آثاره منذ لحظة إبرامه، وكل ما يحدث هو أن يتراخى نقل الملكية فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلى حين التسجيل. فهل يكون للمشتري أن يؤجر العين المبيعة قبل التسجيل أم أن هذا الحق من نصيب البائع وحده حتى تمام التسجيل؟

تستدعي الإجابة عن هذا التساؤل التفرقة بين الفرضين وهما : الإيجار الصادر من المشتري والإيجار الصادر من البائع:

الفرض الأول : الإيجار الصادر من المشتري:

يقع عقد الإيجار الصادر من المشتري صحيحًا نافذًا في حق البائع على أساس أن المشتري قد أجر ما يملك. ولا ينال من ذلك عدم تسجيل المشتري لعقده مع البائع بحجة أن هذا التسجيل ينقل الملكية فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير لأن عقد البيع غير المسجل هو عقد صحيح يولد التزامات شخصية فيما بين المتعاقدين بصرف النظر عن تمام التسجيل من عدم تمامه. ولا يخرج الأمر عن صورتين:

الصورة الأولى: وجود العين تحت يد المشتري: فلا يكون للبائع أن يتعرض للمشتري احترامًا لالتزامه الشخصي بعدم التعرض للمشتري منه.

الصورة الثانية: وجود العين تحت يد البائع: فيكون للمشتري أن يطالب البائع بتسليمه العين ، ويكون للمستأجر من المشتري أن يطالب بذلك باسم مدينه وهو المشتري عن طريق الدعوى غير المباشرة. وليس أمام المستأجر من المشتري إلا طلب فسخ عقد الإيجار والتعويض عما لحقه من أضرار من جراء ذلك إذا كان المستأجر من البائع قد تسلم العين فعلاً. ولا تنفع الدعوى غير المباشرة المستأجر من المشتري في هذه الحالة على أساس أن هذه الدعوى لا يمكن أن تستعمل إلا ضد مدين المدين وباسم هذا المدين. على أية حال فإن الحكم للمستأجر من المشتري بالفسخ والتعويض يفتح الباب أمام المشتري للمطالبة بفسخ عقد البيع وتعويضه عما لحقه من أضرار نتيجة هذا الفسخ .

الفرض الثاني: الإيجار الصادر من البائع:

يقع هذا العقد صحيحًا على أساس أن البائع يعد مالكًا حتى يتم التسجيل، ولا يترتب على ذلك سوى قيام التزامه الشخصي بضمان التعرض والاستحقاق في مواجهة المشتري منه. وهذا معناه أن يكون كل من المشتري والمستأجر من البائع أصحاب حقوق شخصية في مواجهة البائع المؤجر. في هذا المقام يتعين أن نفرق بين هاتين الصورتين:

الصورة الأولى: وجود العين تحت يد المشتري:

لا ينفذ الإيجار الصادر من البائع في مواجهة المشتري احترامًا لالتزامه الشخصي بعدم التعرض للمشتري منه. ولا يكون للمستأجر من البائع أن يرجع على المشتري بشيء لعدم وجود علاقة بينهما، فكل منهما دائن شخصي للبائع. ولا ينال ذلك من حق المستأجر من البائع في مطالبة المؤجر وهو البائع بفسخ عقد الإيجار وتعويضه عما لحقه من أضرار في هذا الشأن .

الصورة الثانية: وجود العين تحت يد البائع:

يتنافس كل من المستأجر من البائع والمشتري في استيفاء دينه، فإذا كانت العين من نصيب المشتري فنعود إلى الصورة الأولى، أما إذا كانت العين من نصيب المستأجر من البائع فنفرق بين أمرين:

الأمر الأول : أن يقترن تسليم العين إلى المستأجر من البائع بتواطؤ أو غش، فيكون عقد الإيجار الصادر من البائع وما تلاه من تسليم كأن لم يكن وفقًا للقاعدة الأصولية الشهيرة القائلة بأن الغش يبطل كل شيء ([1]).

الأمر الثاني: ألا يقترن تسليم العين إلى المستأجر من البائع بتواطؤ وغش، فيمتنع على البائع أن يسترد العين منه حتى لا ينسب إليه الإخلال بالتزامه بضمان انتفاع المستأجر للعين. كما يمتنع على المشتري والمستأجر منه مطالبة البائع أو المستأجر منه بتسليم العين لأن المشتري والمستأجر منه والمستأجر من البائع أصحاب حقوق شخصية وتحكم العلاقة بينهم الأسبقية إلى استيفاء هذه الحقوق، فمن سبق انفرد بالعين وامتنع على الآخرين الرجوع عليه بأي شيء وليس أمام المستأجر من المشتري إلا المطالبة بفسخ عقد الإيجار وإلزام مؤجره– وهو المشتري – بتعويضه عن ذلك. ويحق للمشتري نفسه أن يرجع على البائع بالفسخ والتعويض أيضًا لإخلال الأخير بالتزامه الشخصي بتسليم العين المبيعة إليه وعدم التعرض له بشأنها كما أن له أن

---

١) يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت أن هذا المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتمًا أن يعلم ، فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له الرجوع على المؤجر". (المادة ٥٧٣ من القانوني المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٦ من القانوني المدني المصري).

يطالبه بثمار العين وهي الأجرة التي قبضها من المستأجر. ويلاحظ أن عقد الإيجار الصادر من البائع لا ينفذ في حق المشتري بعد تسجيله لعقده إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية **(المادة ١/٥٧١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٦٠٤ من القانون المدني المصري)**. ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه **(المادة ٢/٥٧١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٦٠٤ من القانون المدني المصري)**. فإذا اختار المشتري أن يتمسك بعدم نفاذ الإيجار في مواجهته كان له إجبار المستأجر على إخلاء العين بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في **(المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري)**([2]). فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار، التزم المؤجر – أي البائع – بأن يدفع للمستأجر منه تعويضا([3]) ما لم يتفق على غير ذلك. ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

الوضع الثاني : صدور الإيجار من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي:

يقصد بذلك الوضع الذي يكون فيه الشخص مالكًا تحت شرط فاسخ ثم تزول ملكيته بأثر رجعي كالمشتري الذي فسخ عقده لعدم الوفاء بالثمن أو الموهوب له الذي

---

(٢) هذه المواعيد هي كالتالي :

(أ) "في الأرض الزراعية والأراضي البور إذ كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بستة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقًا للعرف.

(ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

(٣) ولا يوجد ما يمنع أن يدفع المشتري هذا المبلغ عن البائع.

رجع في هبته. هنا نتساءل عن حكم ما أبرمه من عقود للإيجار خلال هذه الفترة هل يكون مصيرها الزوال مع ملكيته أم لا ؟

الرأي عندنا أن هذا الإيجار يقع صحيحًا نافذًا في حق المالك الجديد الذي كانت ملكيته معلقة على شرط واقف وهو تحقيق الشرط الفاسخ بالنسبة للمالك الآخر. وأساس ذلك هو أن إبرام هذا العقد يعد من أعمال الإدارة وينفذ استثناء من أحكام الأثر الرجعي. أما إذا صدر الإيجار من المالك تحت شرط واقف فحكم عقده النفاذ أيضًا شريطة ألا يمس هذا العقد بإيجار صادر من المالك تحت شرط فاسخ .

ويلاحظ أن نفاذ الإيجار الصادر من المالك تحت شرط فاسخ مشروط بأمور ثلاثة هي:-

١- حسن نية المستأجر منه ولو ثبت سوء نية المؤجر، ويعكس الغبن الفاحش وطول مدة العلاقة الإيجارية هذه النية السيئة .

٢- ثبوت تاريخ هذا الإيجار قبل تحقق الشرط الفاسخ، فإذا كان تاريخه لاحقًا لتحقق هذا الشرط لم يعتد به .

٣- عدم تجاوز مدة الإيجار للمألوف في الإدارة وفقًا **للمادة ٥٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري**. وجزاء مجاوزة المدة المألوفة – وهي ثلاث سنوات – هو إنقاص المدة لهذا العدد. ويوجد في الفقه من يشكك في هذا الشرط على أساس أن **المادة ٥٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري** تتعلق بمن يملك حق إدارة ملك غيره، في حين أن المالك تحت شرط فاسخ قد تستقر له الملكية في نهاية الأمر إذا تخلف الشرط الفاسخ ويرتب هذا الجانب من الفقه على ذلك إطلاق يد القضاء في تقدير المدة الملائمة بحسب ظروف كل واقعة على حدة .

ثانيًا: الإيجار الصادر من صاحب الحق في الانتفاع بالشيء:

تتعدد صور هذه الحالة فصاحب الحق في الانتفاع بالشيء قد يكون مالكًا لحق الانتفاع أو مستفيدًا من حق عيني بالاستعمال أو السكني، أو مستأجرًا، أو محتكرًا أو

مرتهنًا رهنًا حيازيًّا. وهنا يثور التساؤل حول مشروعية عقود الإيجار التي يبرمها أي من هؤلاء ؟

يتعين أن نعرض لحكم عقد الإيجار بالنسبة لكل منهم على حدة حتى تكون إجابتنا عن هذا التساؤل متسمة بالوضوح، علمًا بأنهم يملكون جميعًا حق التأجير لورود هذا الحق على الحق العيني والشخصي على السواء .

الصورة الأولى : الإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع:

تنص **المادة ٥٢٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٠ من القانون المدني المصري** على أن "الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق ما لم يجزها مالك الرقبة. على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة " .

ويتعين قبل أن ندرس هذا النص أن نشير مع الفقه إلى عيبين في الصياغة وهما:

العيب الأول : أن المشرع يقول بانقضاء عقد الإيجار بانقضاء حق الانتفاع، وهذا الحق ينقضي بقضاء مدته أو بوفاة المنتفع أيهما أسبق أو بهلاك العين المنتفع بها. وما يستدعي البيان هنا هو أن حق الانتفاع ليس هو محل الإيجار لأن هذا المحل هو عمل يلتزم به المؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع وعلى هذا الأساس فإن انقضاء حق الانتفاع لا يمس عقد الإيجار الذي يظل صحيحًا نافذًا بين أطرافه . فلا يكون للمستأجر إلا طلب فسخ عقد الإيجار لإخلال المؤجر وهو مالك المنفعة بالتزامه بالتمكين من الانتفاع. وهذا هو ما عبر عنه المشرع في **المادة ٥٢٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٠ من القانون المدني المصري** بقوله بجواز "إجازة" مالك الرقبة لعقد الإيجار ولا مجال عن الحديث عن "إجازة" –وحقيقتها إقرار كما سنرى الآن – إلا إذا كان هناك عقد قائم بالفعل لأن الإجازة ترد على غير محل .

العيب الثاني: أن المشرع يتحدث عن "إجازة" في حين أن المقصود هو "الإقرار" لأن الإجازة لا تصدر إلا عن الشخص المقرر إبطال العقد

لمصلحته، في حين أن الإقرار يصدر من أجنبي عن العقد بغرض نفاذ العقد في حقه" .

فإذا انتهينا إلى ذلك وجبت علينا التفرقة بين **فروض ثلاثة** إذا تجاوزت مدة الإيجار الصادر من مالك المنفعة مدة حق الانتفاع .

الفرض الأول : إقرار مالك الرقبة للإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع :
يصبح الإيجار نافذًا إلى نهاية مدته في حق مالك الرقبة تأسيسًا على أن الإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع هو إيجار صادر ممن يملك ما بقي في حق الانتفاع ، أما ما زاد على هذا الحق فيعد صادرًا من الأخير بصفته وكيلاً عن مالك الرقبة. بعبارة أخرى يكون المنتفع أصيلاً في الإيجار ما بقى في حق الانتفاع، ووكيلاً فيما جاوز مدة هذا الحق .

الفرض الثاني: عدم إقرار مالك الرقبة للإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع :
يعد الإيجار ملزمًا لطرفيه وغير نافذ بالنسبة لمالك الرقبة. وليس أمام المستأجر إلا الرجوع على مؤجره بالفسخ والتعويض. ويحق لمالك الرقبة الذي آلت إليه المنفعة أن يسترد الشيء المؤجر من المستأجر. ولا يرد على توقيت عودة الشيء المؤجر إليه إلا ما ألزمه القانون باحترامه من مواعيد خاصة بالإخلاء **(المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري)**. وانتظار نضج الغلة إذا كان المؤجر أرضًا **(المادة ٥٨٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦١٧ من القانون المدني المصري)**. ويلاحظ أن حق المستأجر في المكوث في الأرض حتى نضوج الغلة مشروط بسداده لأجرة مناسبة وألا يكون له يد في تأخر الإنضاج إلى ما بعد انتهاء الإيجار .

الفرض الثالث: أيلولة ملكية الرقبة إلى المستأجر :

يترتب على ذلك انقضاء عقد الإيجار باتحاد الذمة بعد أن أصبح المستأجر مالكًا للرقبة .

الصورة الثانية: الإيجار الصادر من صاحب حق العين بالاستعمال أو السكني:

حددت **المادة ١/٦٠٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٩٩٦ من القانون المدني المصري** نطاق حق الاستعمال وحق السكن " بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته **لخاصة أنفسهم** وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام" فلا يخول حق الاستعمال أو السكني صاحبه حق الاستغلال الذي يتمتع به المنتفع علاوة على الاستعمال. وهذا هو ما يبرر عدم نفاذ الإيجار الصادر من صاحب حق الاستعمال أو السكنى في حق المالك لأن ذلك من قبيل الاستغلال الذي لا يتمتع به. فما يبرمه المستفيد من الحق العيني بالاستعمال أو السكنى من عقود إيجار تقتصر صحته على طرفيه فحسب، فإذا استرد المالك الشيء المؤجر كان للمستأجر الرجوع على مؤجره بالفسخ والتعويض. وهذا هو الحكم أيضًا بالنسبة للمستعير في عقد عارية الاستعمال. وهذا الحل يتفق مع الحل الذي قلنا به بشأن صدور الإيجار من مالك حق الانتفاع لمدة تالية لانقضاء حقه. مع ذلك فإن المشرع أورد استثناء بشأن حق الاستعمال وحق السكنى ضمنه **المادة ٩٤٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٩٩٧ من القانون المدني المصري** مفاده جواز نزول الغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى – رغم أن ذلك من قبيل الاستغلال– بناء على شرط (أو بالأحرى بند تعاقدي) صريح أو مبرر قوي يقدره قاضي الموضوع .
في هذه الحالة ينطبق على عقود الإيجار الصادرة في هذا الشأن ما قدمناه من أحكام بشأن الإيجار الصادر من مالك حق الانتفاع .

الصورة الثالثة: الإيجار الصادر عن المستأجر :

يتمتع المستأجر بحق شخصي في ذمة مؤجره يخوله الانتفاع بالشيء المؤجر على الوجه الملائم. وليس هناك ما يمنع أن يؤجر حقه الشخصي في الانتفاع إلى الغير ما لم يتفق على غير ذلك **(المادة ٥٦٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٣ من القانون المدني المصري).**

وقد خرج المشرع عن عموم هذه النتيجة بشأن عقد المزارعة**(المادة ٥٩٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٢٥ من القانون المدني المصري)** فجعل

رضا المؤجر شرطًا لجواز إبرام المستأجر للأرض عقد إيجار لها من باطن المؤجر ويستند هذا النص إلى ما يحيط بشخصية المستأجر من اعتبار في عقد المزارعة .

على أية حال فإن مخالفة المستأجر للبند الاتفاقي المانع له من الإيجار من الباطن يخول المؤجر أن يطالبه بالتنفيذ العيني أو الفسخ. كما يجوز له أن يجمع بين هذين المطلبين بالإضافة إلى التعويض لجبر ما لحقه من ضرر نتيجة الإخلال بالاتفاق والانقضاء المبتسر (أي قبل الأوان) للعلاقة الإيجارية التي كانت تربطهما. وعلى الرغم من أن كلاً من المؤجر والمستأجر من الباطن أجنبي عن الآخر، فإن شيئًا ما لا يمنع أن يرجع كل منهما على الآخر بدعوى غير مباشرة مطالبًا إياه بحقوق مدينه كذلك فإن للمؤجر دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن بمقتضى **المادة ٥٦٢/١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٦/١ من القانون المدني المصري** تخوله مطالبته بأن يؤدي له مباشرة ما يكون ثابتًا في ذمته -كمستأجر من الباطن- للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر. ومقصود المشرع من ذلك أن يعفي المؤجر من أن يستفيد باقي دائني المستأجر الأصلي مما يحكم به له من أجرة كانت مستحقة في ذمة المستأجر من الباطن للمستأجر الأصلي. فلم يكن في الوسع إعفاء المؤجر من ذلك إلا بالاعتراف له بدعوى مباشرة في مواجهة المستأجر من الباطن نظرًا لأن الدعوى غير المباشرة التي يرفعها المؤجر تجعل ما يحكم به من حقوق مستحقة للمستأجر الأصلي تدخل في أموال المدين وتكون ضمانًا لجميع دائنيه (**المادة ٢٣٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢٣٦ من القانون المدني المصري**).

الصورة الرابعة: الإيجار الصادر من المستأجر إجارة طويلة:

تنص **المادة ١٠١٧/١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١٠٠١ من القانون المدني المصري** على أن المستأجر إجارة طويلة يملك التصرف في حقه، وتضيف **المادة ١٠٢٢/١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١٠٠٢ من القانون المدني المصري** أنه "مالك لكل الأبنية المشيدة ولكل الأغراس المغروسة في العقار الموقوف فيستعملها ويستغلها ويتصرف بها بملء الحرية تصرف المالك. وله بنوع خاص أن يتفرغ عنها ببدل أو دون بدل ، وأن يرهنها أو يجري تأمينًا عليها ، وأن يقفها ويفرض عليها أي حق عيني آخر ، أو ارتفاق ضمن حدود حقه".

الصورة الخامسة: الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهنًا حيازيًّا:

الرهن الحيازي وفقـًا **للمادة ١٠٣٠ من القانون المـدني السـوري المقابلـة للمادة ١٠٩٦ من القانون المدني المصري** هو "عقد به يلتزم شخص ضـمانًا لـدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئًا يرتب عليه للدائن حقًّا عينيًّا يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين" . وهو بذلك يلـزم صـاحبه بالاستثمار الكامل للشيء المرهون ما لم يتفق على غير ذلـك **(المـادة ١٠٣١ مـن القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١١٠٤/٢ من القانون المـدني المصـري)** وبإدارة الشيء المرهون بعناية الشخص المعتاد **(المادة ١٠٣٧/١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١١٠٦/١ من القانون المدني المصري)** فإذا أسـاء الـدائن القيام بذلك كان للراهن الحق في أن يطلب وضع الشيء تحت الحراسة أو أن يسـترده مقابل دفع ما عليه **(المادة ١٠٣٨ من القانون المدني السـوري المقابلـة للمـادة ١١٠٦/٢ من القانون المدني المصري)**. أما إذا أوفى المرتهن بالتزامه بالاسـتثمار والإدارة فإن عليه أن يخصم صافي الريع وما استفاد من استعمال الشيء من المبلـغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله **(المادة ١٠٣٧/٢ من القـانون المـدني السوري المقابلة للمادة ١١٠٤/٣ من القانون المدني المصري)**. وعلى المرتهن أن يبذل في حفظ الشيء المرهون وصيّانته عناية الشخص المعتاد، وهو مسئول عن هلاك الشيء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبي لا يد له فيه **(المادة ١٠٣٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١١٠٣ من القانون المدني المصري)**. فـإذا استوفى الدائن المرتهن كامل حقه وما يتصـل بحقـه مـن ملحقـات ومصـروفات وتعويضات رد الشيء المرهون إلى الراهن **(المادة ١٠٤٨ مـن القـانون المـدني السوري المقابلة للمادة ١١٠٧ من القانون المدني المصري)** .

كل هذا يؤكد أن المرتهن ليس إلا نائبًا قانونيًّا عن الـراهن، وأن هـذه النيابـة القانونية تخوله حق الإدارة والاستثمار للشيء المرهون، سواء أكان منقولاً أو عقارات لحساب الراهن حتى يستوفي حقه بالكامل ولو كان المستأجر هو الراهن نفسه وذلـك احترامًا لحق المرتهن في هذا الشأن .

وعلى هذا الأساس يكون للمرتهن أن يستثمر الشيء المرهون ويديره عن طريق إيجاره علمًا بأن **المادة ١٠٣٧/١ من القانون المـدني السـوري المقابلـة للمـادة**

١/١١٠٦ من القانون المدني المصري تلزم المرتهن بالحصول على رضاء الراهن إذا أراد التغيير من طريقة استغلال الشيء المرهون. وله في سبيل ذلك أن يتجاوز مدة الثلاث السنوات في الإيجار التي تقيد بها **المادة ٥٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري** مالك الحق في الإدارة . فإذا انقضى الرهن قبل انقضاء الإيجار، **فنحن مع من يرى** عدم نفاذ هذا الإيجار في حق الراهن إلا في حدود مدة ثلاث سنوات .

ثالثًا: الإيجار الصادر من صاحب الحق في إدارة الشيء:

تنص **المادة ٥٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري** صراحة على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارًا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة "وضربت مذكرة المشروع التمهيدي لهذه المادة لذلك مثلاً بالمجلس الحسبي في حالة الأوصياء والقوام والمحكمة الشرعية في حالة نظار الوقف والمحكمة المدنية التابع لها محل إقامة المحكوم عليه. وتضيف المادة نفسها أنه إذا ".. عقد إيجار لمدة أطول من ذلك أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات، كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بغيره" .

ويلاحظ أنه إن كان الأصل أن يقوم الشخص بأموره بنفسه ما لم يرغب في ذلك أو يكون قاصرًا دون سن الرشد أو بالغًا محجورًا عليه لعاهة عقلية معدمة لإرادته (الجنون أو العته) أو منقصة لها (السفه والغفلة). فإذا كان الشخص قاصرًا عين عليه ولي أو وصي، أما إذا كان مصابًا بعاهة عقلية فيعين له قيم . ويسمى قيمًا أيضًا من يعين للقيام على مال المحكوم عليه بعقوبة جنائية. أما إذا كان الشخص غائبًا فيعين له وكيل ، ويعين لصاحب عاهتين من ثلاثة وهي الصمم والعمى والبكم مساعد قضائي . وما نهدف إليه في هذا المقام هو دراسة سلطات هؤلاء جميعًا في التأجير أيًا كان مصدر نيابتهم عن القاصر أي سواء أكانت هذه النيابة قانونية ، أم قضائية أم اتفاقية . فندرس على التوالي الإيجار الصادر من : الولي ، والوصي والقيم والوكيل عن الغائب والمساعد القضائي، والحارس القضائي ، والوكيل وكذلك نبين حق الزوج أو الزوجة في أن يؤجر مال الآخر ، وحق الشريك على الشيوع في الإيجار، وذلك على التفصيل التالي:

الصورة الأولى : الإيجار الصادر من الولي :

الأصل أن ولي القاصر هو الأب فإن لم يوجد فالجد الصحيح وأن علا إذا لم يكن الأب قد اختار لابنه وصيًا. فإذا لم يوجد للقاصر واحد من هؤلاء اختارت المحكمة وصيًا يتولى رعاية أموال القاصر في غير الأمور التي يكون القاصر أهلاً لمباشرتها بنفسه. وبديهي أن المشرع لم يجعل للولي سلطات الوصي كما سنرى في الصورة الثانية . كما أنه لم يجعل للأب سلطات الجد رغم أنهما من الأولياء ، وفيما يلي تفصيل ما تقدم:

الأب الولي : يكون للأب الولي أن يبرم ما شاء من عقود الإيجار ولو زادت مدتها على ثلاث سنوات نظرًا لأنه يملك الحق في التصرف في أموال الصغير وليس مجرد الحق في إدارتها . ويلزم حصول الأب على إذن قضائي إذا امتدت مدة إيجار عقار القاصر إلى ما بعد سن الرشد بسنة . كذلك يستطيع الولي أن يتعاقد مع نفسه باسم القاصر سواء أكان ذلك لحسابه أم لحساب شخص آخر ، فيكون له أن يؤجر مال ابنه لنفسه أو لابن آخر مشمول بولايته.

الجد الولي : يكون للجد الولي أن يبرم عقود الإيجار اللازمة لإدارة العين المؤجرة المملوكة للقاصر على ألا تتجاوز مدة هذه العقود ثلاث سنوات ما لم تأذن له المحكمة بذلك . ويجد هذا المنطق تبريره في تمتع الجد الولي بحق الإدارة وليس التصرف في أموال القاصر. وعلى خلاف ما هو مقرر بالنسبة للأب لا يملك الجد أن يتعاقد مع نفسه باسم القاصر على مال من أمواله.

الصورة الثانية : الإيجار الصادر من الوصي أو القيم أو الوكيل عن الغائب أو المساعد القضائي :

يخضع هؤلاء جميعًا لقيد الثلاث السنوات الذي قلنا بوجوده على سلطة كل من له حق الإدارة فليس لأيهم أن يتجاوز هذا القيد الزمني . وبديهي أن سلطة هؤلاء مقصورة على الأمور التي لا يتمتع فيها المنوط برعايتهم بأهلية القيام بها منفردًا كما سبق القول. وتختلف سلطة هؤلاء في التأجير باختلاف طبيعة الشيء المؤجر:

- **فإذا كان من المباني** : فليس لهم سلطة تأجيره لمدة تزيد على سنة إلا بــإذن السلطة المختصة .
- **وإذا كان من غير المباني بما في ذلك العقارات غير المبنية** : فلهم ســلطة تأجيره لمدة ثلاث سنوات على ألا يمتد العقد إلى ما بعــد بلــوغ المشــمول برعايتهم سن الرشد أو انتهاء العقوبة الجنائيــة أو الحجــر أو الوكالــة أو المساعدة القضائية .

ويلاحظ أن المشرع حرمهم جميعًا من أن يؤجروا أموال المشــمول برعــايتهم لأنفسهم أو لأزواجهم أو لأحد أقاربهم إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون أيهم نائبًا عنه بغير إذن من السلطة المختصة.

ونؤكد بأن حكم القانون بشأن أعمال الإدارة المجاوزة لقيد الثلاث السنوات هــو إنقاص مدتها إلى هذه المدة ما لم يوجد نص يقضي بغيــره **(مــادة ٥٢٧ مــن القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري)**.

الصورة الثالثة : الإيجار الصادر من الحارس القضائي :

عرف المشرع المدني في **المادة ٦٩٥ من القانون المدني الســوري المقابلــة للمادة ٧٢٩ من القانون المدني المصري** الحراسة بأنها "عقد يعهــد الطرفــان بمقتضاه إلى شخص آخر بمنقول أو عقار أو مجموع من المال يقوم في شــأنه نزاع أو يكون الحق فيه غير ثابت ، فيتكفل هذا الشخص بحفظه وبإدارته وبرده مع غلته المقبوضة إلى من يثبت له الحق فيه". ويجوز للقضاء طبقًا **للمادة ٦٩٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٧٣٠ من القانون المدني المصري** نفسه أن يأمر بالحراسة في الأحوال المشار إليها في المادة السابقة إذا لــم يتفــق ذوو الشأن على الحراسة ، أو إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قــد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرًا عاجلاً من بقاء المال تحت يد حائزه وكذلك في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون. وقد نصــت **المادة ٧٥١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٧٣٥ مــن القــانون المدني المصري** صراحة على أنه " لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعًا أو بترخيص من القضاء" ولا مجال للأخذ

بهذه المادة إلا إذا لم يحدد الاتفاق أو الحكم القاضي بالحراسة ما للحارس من حقوق وسلطة **(المادة ٦٩٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٧٣٥ من القانون المدني المصري)** .

ومقتضى تخويل الحارس القضائي القيام بأعمال الإدارة هو اختصاصه بإبرام عقود الإيجار التي لا تجاوز مدتها ثلاث سنوات، فإذا جاوزت مدتها ذلك ارتدت إلى مدة الثلاث السنوات. وقد حظر المشرع على الحارس أن يعهد بإدارة المال كله أو بعضه إلى أحد ذوي الشأن بدون رضاء الآخرين **(المادة ٢/٧٦٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٧٣٤ من القانون المدني المصري)** .

الصورة الرابعة: الإيجار الصادر من الوكيل:

عرف المشرع المدني في **المادة ٦٦٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٩٩ من القانون المدني المصري** الوكالة بأنها "عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل". وتطلب تمتع الوكيل بوكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة وجعل للوكيل الخاص صفة في مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقًا لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري **(مادة ٣/٦٦٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٠١/٧٠٢ من القانون المدني المصري)** .

أما الوكالة الواردة في ألفاظ عامة (أو الوكالة العامة) أي التي لا تتضمن تخصيصًا لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل- فلا تخول الوكيل صفة إلا أعمال الإدارة **(المادة ١/٦٦٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٧٠١ من القانون المدني المصري)**. وضربت الفقرة الثانية من هذه المادة مثلاً لأعمال الإدارة بالإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وكل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة.

وهذه المادة ليست سوى تطبيق **للمادة ٥٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري** التي تحظر على من يملك حق الإدارة عقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة أي الموكل . فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات .

الصورة الخامسة: الإيجار الصادر من الزوج أو الزوجة:

يخضع الزوج أو الزوجة فيما قد يبرمه أيهما من عقود إيجار متعلقة بأموال الآخر لما سبق أن قلناه بشأن سلطات الوكيل وكل ما نؤكد به في هذا الشأن هو أن سكوت أحد الزوجين عما يقوم به الآخر من عقود إيجار متعلقة بأمواله يعد قرينة بسيطة على وجود وكالة ضمنية منه له. كذلك فإن الزوج إذا كان وصيًّا أو قيما على زوجته خضع لما سبق أن قلناه بشأن الأوصياء والقوام ومن يلحق بهم .

الصورة السادسة: الإيجار الصادر من الشريك:

ينص القانون المدني على أنه "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئًا غير مقررة حصة كل منهم فيه، فهم شركاء على الشيوع، وتحسب الحصص متساوية إذا لم يقم دليل أو : اتفاق على غير ذلك "(**مادة ٧٨٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٨٢٦ من القانون المدني المصري)**، وأن "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكًا تامًّا ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء **(المادة ١/٧٨١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٨٢٦ من القانون المدني المصري)**. وهنا يثور التساؤل عن الضرر بحقوق سائر الشركاء **(مادة ٨٢٦)**. وهنا يثور التساؤل عن :

حكم الإيجار الصادر عن كل الشركاء أو بعضهم؟

يتعين للإجابة عن هذا التساؤل التفرقة بين فروض ثلاثة هي : موافقة كل الشركاء على الإيجار، وقيام أحد الشركاء أو بعضهم بالإيجار بوصفهم وكلاء عن الباقين وأخيرًا قيام أحد الشركاء أو بعضهم بالإيجار دون وكالة صريحة أو ضمنية .

الفرض الأول : الإيجار الصادر بموافقة كل الشركاء:

الأصل أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك **(مادة ٧٨٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٨٢٧ من القانون المدني المصري)** . وبديهي أن الإدارة تخول التأجير.

ويلاحظ عدم وجود ما يمنع من أن يكون المستأجر من بين الشركاء على الشيوع أو أجنبيًّا عنهم .

الفرض الثاني: الإيجار الصادر من أحد الشركاء أو بعضهم بوصفهم وكلاء عن الباقين:

وهذه الوكالة قد تكون صريحة أو ضمنية مستفادة من تولي أحد الشركاء الإدارة- بما في ذلك التأجير- دون اعتراض من الباقين. ويخضع هذا الوكيل لأحكام الوكالة التي سبق لنا دراستها والتي تفرق بين صاحب الوكالة العامة الذي ليس له حق التأجير إلا لمدة ثلاث سنوات فحسب، وصاحب الوكالة الخاصة الذي يملك حق التأجير دون حدود زمنية. وبديهي أن مجاوزة صاحب الوكالة العامة لحدود وكالته دون اعتراض الباقين يسحب الشرعية على ما قام به من أعمال .

الفرض الثالث: لإيجار الصادر من أحد الشركاء أو بعضهم دون وكالة:

إذا صدر الإيجار على هذا النحو دون وكالة صريحة أو ضمنية من باقي الشركاء وجبت التفرقة بين حالات خمس وفقًا **للمادة ٧٨٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٨٢٨ من القانون المدني المصري**. وهذه الحالات هي:

الحالة الأولى: الإيجار الصادر بموافقة أغلبية الشركاء:

ويقصد بذلك أغلبية الأنصبة وليس الأغلبية العددية للشركاء فيعد الإيجار الصادر من شريك واحد (أو من يمثله) يملك بمفرده أغلبية الأنصبة ولو شاركه في المال عشرة شركاء أو أكثر. وهذا الشريك لا يأخذ بداهة إلا حكم الوكيل .

ويلاحظ أن ثبوت تواطؤ هذا الأخير يجعل عقده غير نافذ في مواجهة باقي الشركاء الذي يمثلون أقلية أصحاب الأنصبة وفقًا للقاعدة الأصولية الشهيرة القائلة بأن الغش يبطل كل شيء.

الحالة الثانية: الإيجار الصادر بدون موافقة الأغلبية:

جاءت **المادة ١/٧٨٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٨٢٨ من القانون المدني المصري** بحكم هذه الحالة، فجعلت لكل شريك إذا لم توجد أغلبية أن يطلب من المحكمة أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة بما في ذلك تعيين من يدير المال الشائع ما دامت الحاجة تستدعي ذلك ويكون لهذا المدير سلطات الوكيل .

ونؤكد بأنه إذا تعذر الحصول على الأغلبية المناسبة وقام بالإيجار أحد أصحاب أقل الأنصبة دون أن يعترض الباقون يجعل منه وكيلاً عنهم (**المادة ٣/٧٨٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣/٨٢٨ من القانون المدني المصري**) .

الحالة الثالثة: الإيجار الصادر من أحد الشركاء أو بعضهم للعين الشائعة كلها:

يقع هذا الإيجار صحيحًا فيما بين طرفيه ولو اعترض عليه باقي الشركاء أو أصحاب أغلبية الأنصبة. وكل ما يترتب على اعتراضهم هو توقف نفاذ العقد في مواجهتهم على نتيجة القسمة. وهذا لا يخرج الأمر عن أحد هذين الأمرين:

الأمر الأول : تمام القسمة وحصول الشريك المؤجر على حصة مقررة في العين الشائعة، فينفذ عقد الإيجار الذي أبرمه في هذه الحصة وحدها أما فيما جاوز هذه الحصة فيعد الشريك مؤجرًا ملك الغير وتطبق عليه أحكام إيجار ملك الغير التي ستراها بعد قليل .

الأمر الثاني: عدم تمام القسمة وبيع العين بالمزاد العلني، فنفرق بين ثلاث نتائج:

النتيجة الأولى: رسو المزاد على الشريك المؤجر، فينفذ الإيجار في كل العين امتثالاً للأثر الرجعي للقسمة.

النتيجة الثانية: رسو المزاد على شريك غير الشريك المؤجر، فلا ينفذ ما أبرمه من إيجار في حقه .

النتيجة الثالثة: رسو المزاد على أجنبي عن الشركاء جميعًا، فينفذ الإيجار في حقه باعتباره مشتريًا شريطة أن يكون هذا الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال الملكية إليه. وهذا النفاذ يقتصر على حصة الشريك المؤجر الشائعة. وهذا السبب الأخير هو الذي يحول دون تسليم المستأجر الجزء الذي استأجره، وهو ما يبرر اقتصار حق المستأجر على مطالبة مؤجره بالفسخ والتعويض .

الحالة الرابعة: صدور الإيجار من أحد الشركاء أو بعضهم لجزء مفرز معادل لحصته الشائعة:

إذا ورد الإيجار على جزء مفرز من العين الشائعة معادل لحصة المؤجر الشائعة وجبت التفرقة بين هذين الأمرين:

الأمر الأول : ورود الإيجار على جزء مفرز وقع في نصيب الشريك المؤجر: هنا يقع الإيجار صحيحًا نافذًا لتحقق شرط ذلك وهو حصول الشريك المؤجر على هذا الجزء المفرز. ومبرر ذلك هو أن الأثر الكاشف للقسمة يجعل من الشريك مالكًا بأثر رجعي لما أجره .

الأمر الثاني: ورود الإيجار على جزء مفرز لم يقع في نصيب الشريك المؤجر: يثير هذا الأمر خلافًا فقهيًّا مهمًّا، ويدور هذا الخلاف حول جواز انطباق **المادة ٢/٧٨١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني المصري** عليها من عدم انطباقها . ونص هذه المادة هو "إذا كان التصرف منصبًّا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف، **انتقل** حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريقة القسمة" بعبارة أخرى: **هل ينتقل الإيجار على الجزء المفرز الذي آل إلى المتصرف بطريقة القسمة أم لا؟**

والرأي عندنا: هو أن فكرة الحلول العيني التي يتبناها النص لا تتعلق إلا بأعمال التصرف دون أعمال الإدارة، فليس في الإمكان القول بسحب حكمها على عقود الإيجار الصادرة من الشريك المؤجر اللهم إلا إذا قصدنا بذلك تيسير التعاملات. فإذا تعذر على المستأجر الانتفاع بما استأجره كان له فسخ الإيجار وطلب التعويض لجبر ما لحقه من ضرر من جراء ذلك .

الحالة الخامسة: صدور الإيجار من أحد الشركاء أو بعضهم لحصته الشائعة. إذا حدث ذلك كان العقد صحيحًا ولا يحول بينه وبين النفاذ سوى تعذر تسلم المستأجر للحصة الشائعة . فعلى الرغم من أن الإيجار صادر من مالك إلا أن شيوع حصة المؤجر يحول بينه وبين تسليمها للمستأجر لينتفع بها . ويكون للمستأجر أن يرفع دعوى غير مباشرة باسم مدينه الشريك المؤجر- استنادًا إلى الفقرة الأولى من **المادة ١/٧٨٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٨٢٨ من القانون المدني المصري** ــ إلى القضاء ليتخذ ما تقتضيه الضرورة بما في ذلك أن يعين -عند الحاجة- من يدير المال الشائع. ويستطيع المستأجر في ضوء القرار الذي سيتخذه هذا

المدين أن يقرر إما البقاء في العين إذا كان القرار بالموافقة على وجوده، أو الرجــوع على المؤجر بالفسخ والتعويض إن كان قرار المدير الرفض وهذه هي النتيجة أيضًا إذا سلم أصحاب أغلبية الأنصبة إلى مستأجر آخر كل العين الشائعة أو بعضها .

ويلاحظ أن المستأجر يقيم دعواه غير المباشرة على نص **المــادة ١/٧٩٠ مــن القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٨٣٦ من القانون المدني المصري** التــي تخول مدينه وهو الشريك المؤجر إذا أراد الخروج من الشيوع لاختلاف الشركاء فــي اقتسام المال الشائع أن يرفع الأمر إلى القضاء لإجراء القسمة بطريقــة التجنيــب أو الاقتراع أو البيع بالمزاد العلني (**المواد ٢/٧٩٠ إلى ٧٩٥ مــن القــانون المــدني السوري المقابلة للمواد ٢/٨٣٦ إلى ٨٤١ من القانون المدني المصــري**) بعــد أن فشل إجراؤها بالتراضي .

فإذا تمت القسمة اعتبر المتقاسم مالكًا الحصة التي آلت إليه منذ أن تملــك فــي الشيوع وأنه لم يملك غيرها في بقية الحصص (**المادة ٧٩٧ مــن القــانون المــدني السوري المقابلة للمادة ٨٤٣ من القانون المدني المصري**). ومفاد ذلــك أن ينفــذ إيجار الشريك المؤجر على الحصة المفرزة التي وقعت في نصيبه .

رابعًا: صدور الإيجار من غير مالك:

إذا صدر الإيجار ممن لا يملك رقبة الشيء أو منفعته أو حتى الحق فــي إدارتــه اعتبر مؤجرًا لملك الغير. وهنا يثور التساؤل حول جواز انطباق الفقرة الثانيــة مــن **المادة ٢/٤٣٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٤٦٦ مــن القــانون المدني المصري** الخاصة بعدم سريان البيع الصادر من الغير في حق مالــك العــين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد. فهل ينسحب حكم هذا النص الخاص بنقل حق عيني ممن لا يملكه إلى الغير على ما التزم به غير مالك في مواجهة آخــر مــن تخويلــه الانتفاع بعين معينة طوال مدة معينة لقاء أجر معلوم؟

الصورة الأولى: أن يسلم المتعاقدين بورود الإيجار على ملك الغير: تخرج هــذه الصورة عن مجال بحثنا لخضوعها **للمادة ١/١٥٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١٥٣ مــن القــانون المــدني المصري** التي تسمح بالتعهد عن الغير. فيعد المؤجر متعهدًا عن

المالك بتخويل المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة. فإذا قبل الغير (أي المالك) هذا التعهد صح الإيجار، أما إذا لم يقبله وجب على المتعهد أن يعوض من تعاقد معه. ويستطيع المؤجر أن يتخلص من التعويض بأن يقوم هو بنفسه بتنفيذ الالتزام الذي تعهد به .

الصورة الثانية : جهل كلا المتعاقدين أو أحدهما بورود الإيجار على ملك الغير: هذه هي الصورة الحقيقية لإيجار ملك الغير ولبيان حكمها يتعين أن نفرق بين علاقات أربعة مترتبة على إيجار ملك الغير هي علاقات المؤجر بالمستأجر، والمؤجر بالمالك الحقيقي، والمستأجر بالمالك الحقيقي، وأخيرًا، المستأجر بالغير:

١) العلاقة بين المؤجرة والمستأجر:

لا تثير هذه العلاقة مشكلات خاصة فهي علاقة قانونية صحيحة فيما بين أطرفها ولا يخرج الأمر عن أحد فرضين:

الفرض الأول : تمكين المؤجر مستأجره من الانتفاع :

إذا تحقق ذلك امتنع على المستأجر الرجوع على المؤجر بدعوى الإبطال أو الفسخ .

فبالنسبة للإبطال: ليس في الإمكان الأخذ به لأن العقد نشأ صحيحًا مستوفيًا لأركانه وشروطه بين أطرافه ولا يمكن للمستأجر أن يطعن في هذا العقد بالإبطال إلا إذا ثبت وجود غلط جوهري بلغ حدًّا من الجسامة بحيث يمتنع معه المستأجر عن إبرام العقد لو لم يقع فيه، علاوة على أن يكون المؤجر قد وقع مع المستأجر في هذا الغلط- وهو ورود الإيجار على ملك الغير- أو كان على علم به، أو كان من السهل عليه أن يتبينه. فإذا انتفت هذه الشروط امتنع التمسك بالإبطال (**المادتان ١٢١ ، ١٢٢ من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ١٢٠و١٢١ من القانون المدني المصري**) .

وبالنسبة للفسخ: ليس مقبولاً الأخذ به أيضًا لأن العقد قد تم تنفيذه من جانب المؤجر بقيامه بتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

ولا يشفع للمستأجر في هذا الطلب مجرد خشيته من تعرض المالك الحقيقي له ما دام هذا الأمر لم يتحقق .

الفرض الثاني:عجز المؤجر عن تمكين مستأجره من الانتفاع:

إذا عجز المؤجر عن ذلك انفتح طريق طلب الفسخ والتعويض أمام المستأجر، مع ملاحظة أن في الفقه من يقول بأن سوء نية المستأجر- أي علمه بتعاقده على ملك الغير- يحرمه من الحق في التعويض أسوة بما قرره المشرع بالنسبة للمشتري في بيع ملك الغير **(مادة ٤٣٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٤٦٨ من القانون المدني المصري)**. وأن استحق هذا النظر بعض التأمل لأن الحق في التعويض مقرر لإخلال أحد العاقدين بالتزامه التعاقدي، وقد تحقق هذا الإخلال بعدم تمكين المستأجر من الانتفاع بصرف النظر عن سوء نية المستأجر أو حسنها .

والرأي عندنا هو استحقاق المستأجر التعويض بحدوث الإخلال بالالتزام التعاقدي بالتمكين من الانتفاع من جانب المؤجر . يستوي في ذلك أن يكون المستأجر أو المؤجر سيئ النية أو حسنها، وكل ما يترتب على ذلك هو التأثير في مقدار التعويض المستحق . فيكون مرتفعًا عند ثبوت سوء النية ومنخفضًا إذا كان حسن النية متوفرا. ويؤيد ذلك موقف المشرع من المشتري في خصوص بيع ملك الغير، فلم يجعل له الحق في التعويض إلا إذا كان حسن النية **(مادة ٤٣٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٤٦٨ من القانون المدني المصري)**، ولو كان المشرع يريد الأخذ بهذا الرأي بشأن المشتري في إيجار ملك الغير لفعل .

٢) العلاقة بين المؤجر والمالك الحقيقي:

لا يعد عقد الإيجار ساريًا في مواجهة المالك الحقيقي لأنه لم يكن طرفًا فيه. ويكون للمالك الحقيقي أن يرجع على المؤجر بالتعويض، وأساس هذا التعويض هو: الإثراء بلا سبب والفعل الضار: **فالإثراء بلا سبب** يتمثل فيما قبض المؤجر من أجرة مع علمه بعدم ملكيته لما أجره. وعلى هذا الأساس، فإن ثبوت حسن نية المؤجر يجعله

يستفيد من نص **المادة ١/٩٢٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٩٧٨ من القانون المدني المصري** التي تنص على أن "يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار مادام حسن النية". فيكون للمؤجر أن يحتفظ بما قبضه من أجرة ما دام المالك الحقيقي قد فشل في إثبات سوء نيته .

والفعل الضار، هو تقصيره في قبض الأجرة المستحقة. ولا مجال لإلزامه بالتعويض عن ذلك إلا إذا ثبت المالك الحقيقي سوء نيته طبقًا **للمادة ٩٣٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٩٧٩ من القانون المدني المصري** التي تجعل الحائز سيئ النية مسئولاً من وقت ثبوت سوء النية عن جميع الثمار التي قبضها. فإذا كان حسن النية امتنع إلزامه بالتعويض . ويلاحظ أن المالك الحقيقي يستحق التعويض عما صدر من المؤجر من فعل ضار وهو التأجير لآخر ترتب عليه حرمانه من الانتفاع بما يملك .

٣) العلاقة بين المستأجر والمالك الحقيقي :

يعد المالك الحقيقي أجنبيًّا عن العلاقة الإيجارية التي تربط المستأجر بالمؤجر . فيمكنه أن يتجاهلها ويبرم إيجارًا جديدًا مع مستأجر آخر، وله أن يسترد العين من تحت يد المستأجر الأول إذا كان قد تسلمها فعلاً حتى بالتزامه بتسليم العين المؤجرة للمستأجر منه. ويجوز للمستأجر الأخير أن يطالب المستأجر بهذا التسليم عن طريق الدعوى غير المباشرة .

ولاتقوم علاقة بين المستأجر والمالك الحقيقي إلا في حالتين وهما :

- إدخال المؤجر في الدعوى المرفوعة من المالك الحقيقي على المؤجر تأسيسًا على قواعد الإثراء بلا سبب أو المسئولية التقصيرية كما سبق القول، وهنا يكون للمالك الحقيقي أن يطلب حجز الأجرة تحت يد هذا المستأجر .
- إقرار المالك الحقيقي للعقد الذي أبرم بين المستأجر والمؤجر فتضاف آثار هذا العقد إلى ذمته. وحكم المؤجر هنا مطابق لحكم المنتفع الذي أجر عقدًا في الانتفاع إلى آخر لمدة تجاوزت تاريخ انقضاء حق الانتفاع نفسه. ونؤكد بأن

المادة ٥٢٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٠ من القانون المدني المصري تخول مالك الرقبة إقرار هذا العقد لينفذ في حقه ولا ينتقل العقد بحقوقه والتزاماته إلى المالك الحقيقي المقر به إلا إذا اتفق على ذلك أو كان المؤجر متعهدًا عن المالك الحقيقي عند إبرامه .

٤) العلاقة بين المستأجر والغير :

يعد الإيجار صحيحًا ونافذًا في مواجهة الغير الذي تعامل معه بوصفه مستأجرًا ظاهرًا . وهذه النتيجة تستند إلى دواعي استقرار المعاملات .

خامسًا : الإيجار الصادر من المالك الظاهر :

ويقصد بالمالك الظاهر من يعتقد أنه مالك ويعامله الناس على هذا الأساس . وآيته هو الوارث الظاهر والمشترى لملك الغير . فكلاهما يحوز مالا يملك ويشاركه الناس في الجهل بحقيقة أمره .

ويتجه النظر أول ما يتجه إلى نص **المادة ٣٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٣٣ من القانون المدني المصري** والتي تنص على أن تبرأ ذمة المدين إذا تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته. فهل قصد بذلك المشرع أن يتخذ من هذا النص الذي يجعل الوفاء للدائن الظاهر مبرئًا لذمة المدين قاعدة عامة تنطبق على المالك الظاهر سواء أكان وارثًا أم حائزًا ؟ أم أنه أراد أن يكون هذا الحكم الاستثنائي غير متعلق بغير الدائن الظاهر وأن ينطبق على الوارث الظاهر والحائز الظاهر حكم القواعد العامة وهو اعتبار ما يبرماه من عقود إيجار صحيحًا فيما بين أطرافه وغير نافذ في مواجهة المالك الحقيقي ما لم يقره؟

وحقيقة الأمر أن هذا التساؤل يحكمه أحد هذين الرأيين:

الرأي الأول : احترام الوضع الظاهر ، فتصبح جميع عقود الإيجار التي يبرمها المالك الظاهر احترامًا لاستقرار المعاملات أسوة بالدائن الظاهر. وبديهي أن احترام الظاهر مرهون بحسن نية المستأجر وثبوت تاريخ عقده في تاريخ سابق على معرفة المالك الحقيقي .

الرأي الثاني: احترام مصلحة المالك الحقيقي ، فيعد عقد الإيجار صحيحًا فيما بين طرفيه وغير نافذ في مواجهه المالك الحقيقي . فما ذنب الأخير إذا اعتقد شخص ما في ملكيته لمال معين وشاركه الناس هذا الاعتقاد .

فإذا أخذنا بالرأي الأول ثارت مشكلة أخرى وهي مدة الإيجار المقبولة. هل هي أي مدة قياسًا على أعمال التصرف لتوافر العذر لدى المشترى المتعامل مع المالك الظاهر نظرًا للاعتقاد الشائع بين الناس بملكيته للعين موضوع التصرف ، أو استنادًا إلى نص **المادة ٢٦٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢٦٩ من القانون المدني المصري** الذي يجعل أعمال الإدارة الصادرة من المالك تحت شرط فاسخ صحيحة ونافذة أيًا كانت مدتها وفقًا لرأى في الفقه كما رأينا، أو جعل مدة الإيجار ثلاث سنوات فحسب تطبيقًا للقواعد العامة والتي تنطبق وفقًا لرأى آخر في الفقه على المالك تحت شرط فاسخ **(مادة ٥٢٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٩ من القانون المدني المصري)** .

والرأي عندنا هو اعتبار نص **المادة ٣٢١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٣٣ من القانون المدني المصري** نصًا استثنائيًا خاصًا لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره، فيقتصر نطاقه على الدائن الظاهر فحسب. وبذلك تكون عقود الإيجار الصادرة من المالك الظاهر صحيحة فيما بين طرفيها وغير نافذة في مواجهة المالك الحقيقي. يستوي في ذلك أن يكون المالك الظاهر وارثًا ظاهرًا أو مشتريًا حائزًا لمال الغير. فكيف يمكن أن نقبل أن يكون المالك الحقيقي ضحية اعتقاد شائع خاطئ بملكية آخر لماله؟ وكيف يجوز التمسك بحسن نية غير المالك لتبرير حرمان المالك الحقيقي من حقه المشروع في التمتع بإحدى السلطات المتولدة عن حق الملكية وهي سلطة استغلال المال المملوك له بإيجاره للغير؟ وإذا كان المالك تحت شرط فاسخ يملك حق الإدارة فإن لذلك ما يبرره من الجهة القانونية بوصفه مالكًا عند التعاقد ولم يفقدها الوصف إلا إعمالاً لفكرة الأثر الرجعي للشرط، أما المالك الظاهر فليس هناك ما يبرر من الوجهتين القانونية والمنطقية انتهاكه للحق المشروع للمالك الحقيقي في استغلال ماله .

المطلب الثاني

المستأجر

يتعين تمتع المستأجر بأهلية سداد الأجرة ليبرم عقود الاستئجار وقد اختلف الفقه في تحديد المقصود بهذه الأهلية:

فهل هي أهلية الإدارة على أساس أن المستأجر يدير ماله عن طريق الاستئجار، ويسدد الأجرة من دخله الخاص، وليس من ثمار رأس المال أو من غلة العين المستأجرة؟

أم هي أهلية التصرف باعتبار أن المستأجر يتصرف في جزء من أمواله بسداد الأجرة، لاسيما أن الاستئجار قد يقصد به المضاربة وتحقيق استغلال أفضل لرأس ماله؟

والرأي عندنا أن أهلية الاستئجار ليست دائمًا أهلية إدارة أو أهلية تصرف:

فهي أهلية إدارة إذا قصد بالاستئجار الإدارة . يستوي في ذلك أن يسدد المستأجر الأجرة من رأس المال أو من عائد استغلال العين. أو أن يتعلق الإيجار بشأن من شئونه أو بمال من أمواله .

وهى أهلية تصرف إذا قصد بالاستئجار المضاربة والاستغلال، ولم يكن مقصودًا به، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، الإدارة .

ويستدعي الأمر بعض التفصيل والبيان بشأن أهلية الاستئجار لدى الولي، والوصي والقيم والوكيل عن الغائب، والحارس القضائي والوكيل. ونؤكد بأنه من المتصور أن يستأجر الشخص ما يملك كما هو الحال بالنسبة لمالك الرقبة الذي يستأجر العين من صاحب حق الانتفاع، والشريك على الشيوع الذي يستأجر حصة شريك آخر بعد قسمة مهيأة انتظارًا للقسمة النهائية. كذلك فإن أهلية الإدارة تخول صاحبها أن يستأجر لأية مدة لأن المشرع لم يضع قيدا زمنيا– وهو قيد الثلاث السنوات – إلا بشأن الإيجار وليس الاستئجار .

أولاً: الولي:

يحق للولي أن يستأجر ما شاء من الأعيان لحساب القاصر لأن له سلطة التصرف على هذه الأعيان وهذا القول ينسحب على الأب دون الجد، فليس للأخير سوى أهلية الإدارة . وهذه الأهلية تخوله الاستئجار في حدود معينة، أما الاستئجار الداخل في زمرة أعمال التصرف وهو الاستئجار المقصود به المضاربة والاستغلال دون الإدارة فهو لا يملكه إلا بإذن قضائي. وينفرد الأب بحق التعاقد مع نفسه باسم القاصر، وهذا يخوله الحق في أن يؤجر مال أحد ولديه المشمولين بولايته إلى الآخر .

ويلاحظ أن تمتع الولي بكل ذلك مقصود به عدم تمتع المشمول بالولاية بالأهلية اللازمة للاستئجار وفقـًا للقواعد العامة. وتنص هذه الأخيرة على تمتع القاصر بأهلية الإدارة إذا آذنت له المحكمة في ذلك لدى بلوغه سن الثامنة عشرة، وأهلية التصرف فيما يوضع من أموال لأغراض نفقته، أو عند بلوغه السادسة عشرة فيما يخص كسب عمله وما يتعلق بما وضع تحت تصرفه من أموال للمهر والنفقة إثر صدور الإذن له بالزواج فإذا أبرم القاصر عقود إيجار خارج هذا النطاق لحق هذه العقود البطلان المطلق إذا صدرت قبل بلوغه سن التمييز، والبطلان النسبي لمصلحته إذا صدرت بعد بلوغه هذه السن .

ثانيًا: الوصي والقيم والوكيل عن الغائب:

ويتمتع هؤلاء جميعًا بحق الاستئجار الداخل في أعمال الإدارة. أما ما يدخل في نطاق أعمال التصرف فمباشرته مرهونة بصدور إذن قضائي بذلك .

ويلاحظ أن صدور الإذن إلى السفيه أو ذي الغفلة بالإدارة يشمل أيضًا الاستئجار اللازم لهذه الإدارة أنه لا يعد من أعمال التصرف المقصود بها الاستغلال والمضاربة .

ثالثًا: الحارس القضائي:

يتمتع الحارس القضائي بحق الاستئجار الذي تقتضيه الإدارة ولا يجوز له الاستئجار الداخل في أعمال التصرف لانطوائه على استغلال أو مضاربة إلا برضاء ذوي الشأن جميعًا أو بترخيص من القضاء .

رابعًا: الوكيل:

يتمتع الوكيل بحق الاستئجار المعد من قبيل أعمال الإدارة. وليس له إبرام عقود استئجار داخلة في طائفة أعمال التصرف إلا إذا حصل على إذن سابق (الوكيل المستفيد من الوكالة الخاصة) أو لاحق بذلك .

المبحث الثاني

أحكام الرضا

يتعين أن يستوفي عقد الإيجار كغيره من العقود عدة شروط انعقاد وشروط صحة. ويترتب على تخلف الأولى أن يكون العقد باطلاً بطلانًا مطلقًا، في حين أن تخلف الثانية يجعل العقد مشوبًا بالبطلان النسبي فحسب. وندرس في مطلبين متتاليين هذه الشروط .

المطلب الأول

شروط انعقاد الرضا

ينتمي عقد الإيجار بوصفه عقدًا رضائيًا كما قدمنا إلى طائفة العقود الرضائية التي يكفي تبادل الأطراف لعبارات الإيجاب والقبول لانعقادها، ويتم التعبير عن ذلك بالكتابة أو اللفظ أو الإشارة ، كما قد يتم صراحة أو ضمنًا. ويتمثل التعبير الضمني في اتخاذ موقف لا يدع مجالاً للشك حول انصراف نية الأطراف إلى التعاقد. وينصب التراضي على عناصر أساسية أربعة هي على التوالي : ماهية العقد ، والشيء المؤجر، ومدة الإيجار والأجرة. وهذا هو ما يستفاد من نص **المادة ٥٦٦** من مرشد الحيران التي جرت على النحو التالي :

" اشترطت لصحة الإيجار رضا العاقدين وتعيين المؤجر ومعلومية المنفعة علمًا لايفضى إلى المنازعة وبيان مدة الانتفاع وتعيين مقدار الأجرة إن كانت من النقود وتعيين قدرها ووصفها إن كانت من المقدرات" ، ورتب صاحب المرشد على اختلال أي من هذه الشروط فساد الإجارة.

أما عن ماهية العقد فهي لا تستحق البيان ، فيكفي أن يفصح الأطراف عن إرادتهم في إبرام عقد يخول بمقتضاه أحدهما وهو المؤجر الآخر وهو المستأجر الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. ويختص قاضي الموضوع بإسباغ الوصف القانوني السليم على العقد إذا غمضت عباراته .

أما عن باقي العناصر وهي الشيء المؤجر ومدة الإيجار والأجرة فسندرسها جميعًا لدى دراستنا لمحل عقد الإيجار .

المطلب الثاني

شروط صحة الرضا

لا يتمتع عقد الإيجار بأي ذاتية خاصة في هذا الصدد لذلك تنطبق عليه القواعد العامة بشأن الأهلية والبراءة من عيوب الإرادة الأربعة المعروفة وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال. وهذا هو ما سيدفعنا إلى الدراسة الموجزة لهاتين المسألتين علمًا بان مسألة الأهلية قد حسمناها عند تعريفنا للمؤجر والمستأجر.

الفرع الأول

الأهلية

إحالة :

تقتصر دراستنا لهذا الموضوع على الإحالة لما عرضناه من أحكام عند تعريفنا للمؤجر والمستأجر. وكل ما يمكن التأكيد عليه في هذا الشأن هو أن العبرة في توافر الأهلية هو وقت التعاقد. فإذا شاب الرضا شائبة عقب التعاقد لم يؤثر ذلك على تمام الانعقاد.

الفرع الثاني

عيوب الإرادة

يلزم خلو إرادة أطراف عقد الإيجار من الشوائب الأربعة وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال وكثيرا ما يشوب العقد عيب الغلط في شخص المستأجر أو في صفته أو مهنته ، وحتى يتضح المعنى نضرب لذلك بعض الأمثلة :

- **الغلط في شخص المستأجر** ، الأصل ألا يكون لشخصية المستأجر أي اعتبار عند إبرام العقد ما لم يثبت العكس. ونؤكد بأن شخصية المستأجر تؤخذ في الاعتبار بالنسبة لعقود المزارعة ، فليس معنى قبول مؤجر إيجار أرض يملكها إلى آخر لزراعتها على سبيل المزارعة أن يكون لهذا الأخير أن ينزل عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضا المؤجر. وعلى الرغم من أن **المادة ٥٩٣** من القانون المدني تخول المستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ما لم يتفق على غير ذلك، فإن قوانين إيجار الأماكن تخوله هذا الحق عند رضاء المؤجر فحسب .
- **الغلط في صفة المستأجر** ، ومثال ذلك وجود عرف يقصر السكنى في حي معين على المتزوجين حديثًا ، ثم يتبين المؤجر عقب إبرام العقد أن المستأجر أعزب أو مطلق أو أرمل. وهذا هو الحال أيضًا إذا كان المؤجر معتقدًا أن مستأجره لديه عائلة محدودة العدد ثم يكتشف أنها متعددة الأفراد ، أو أن مستأجره موسر ثم يتضح أنه معسر.

ويلاحظ أن قبول طلب إبطال عقد الإيجار في هذه الحالة مشروط بكون الغلط جوهريًّا بمعنى أن يبلغ حدًّا من الجسامة يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع فيه **(المادة ١٢١ و١٢٢ من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ١٢٠ و١٢١ من القانون المدني المصري)**. ويلاحظ أن قاضي الموضوع يملك حق تقدير طلب الإبطال والحكم له أو عليه وفقًا لظروف كل تعاقد على حدة ، فقد يكون المستأجر الأعزب خاطبًا أو مخطوبًا ويتمتع بسمعة حسنة مما يجعل اختلاطه بالعائلات الحديثة الزواج غير مستدع لقبول طلب الإبطال .

الفصل الثاني

المحل

يرد عقد الإيجار على انتفاع المستأجر بعين معينة. وهذا هو ما يدفعنا إلى القول بأن محل الالتزام بالنسبة للمؤجر متعلق بالشيء المؤجر ومدة الانتفاع أو المنفعة. أما بالنسبة للمستأجر فإن محل الالتزام هو الأجرة .

المبحث الأول

محل التزام المؤجر : الشيء المؤجر ومدة المنفعة

ندرس في هذا المبحث مسألتين وهما الشيء المؤجر ومدة المنفعة باعتبارهما المحل الذي ترد عليه التزامات المؤجر. ونؤكد بأن هاتين المسألتين لاتشكلان محل عقد الإيجار لأن محل هذا العقد هو التزام إيجابي بالتمكين من الانتفاع ، ولكن هذا التمكين لاينصب إلا على الشيء المؤجر ومدة المنفعة .

المطلب الأول

الشيء المؤجر

يخضع الشيء المؤجر لما يخضع له محل الالتزام بوجه عام ، فيجب أن يكون موجودًا أو قابلاً للوجود ، ومعينًا أو قابلاً للتعيين وأخيرًا أن يكون قابلاً للتعامل فيه. يضاف إلى ذلك شرط رابع وهو أن يكون الشيء غير قابل للاستهلاك. وسندرس هذه الشروط على التوالي.

١) أن يكون الشيء المؤجر مؤجرًا أو قابلاً للوجود :

وهذا الشرط هو شرط منطقي ، فلا يرد الإيجار إلا على شيء معين موجود أو قابل للوجود عند التعاقد . فإذا أبرم العقد على شيء غير موجود أو قابل للوجود وقع العقد كله باطلاً لتخلف شرط انعقاده .كذلك الحال إذا هلك الشيء قبل تمام العقد .

ويلاحظ أن المقصود بذلك الهلاك الكلى ، أما الهلاك الجزئي قبل تمام العقد فجزاؤه هو البطلان الجزئي طبقًا **للمادة ١٤٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١٤٣ من القانون المدني المصري** التي تنص على أنه إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال فهذا الشق وحدة هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله. وبديهي أن القول بالفسخ في حالة الهلاك الجزئي للشيء المؤجر قبل تمام العقد لا يتفق وصحيح القانون، فلا مجال للقول بفسخ علاقة تعاقدية لم تنشأ أصلاً لتخلف المحل الذي يرد عليه التزام أحد الأطراف (المؤجر) وهو الشيء المؤجر. ونؤكد بأن **المادة ١/١٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/١٣١ من القانون المدني المصري** تجيز أن يكون محل الالتزام شيئًا مستقبلاً، مما يستفاد منه جواز إبرام عقد إيجار على شيء غير موجودة. وليس في هذا استثناء على ما أسلفناه من أحكام لأن المحظور قانونًا هو اتجاه إرادة المتعاقدين إلى إبرام عقد إيجار على شيء غير موجود أو غير قابل للوجود. ويلزم التنويه أيضًا بالفقرة الثانية من المادة نفسها التي تحرم التعامل – بما في ذلك التأجير – الوارد على أشياء مستقبلة متمثلة في تركة إنسان حي في غير الأحوال التي ينص عليها القانون ولو برضاء المالك .

٢) أن يكون الشيء المؤجر معينًا أو قابلاً للتعيين:

يختلف تعيين الشيء المؤجر بحسب ما إذا كان معينًا بالذات أو بالنوع .

* **فالأشياء المعينة بالذات** تبين أوصافها التي تميزها وتفرقها عن غيرها: فالأرض والمباني مثلاً يذكر موقعها تحديدًا من حيث المساحة والحدود الأربعة .
* **والأشياء المعينة بالنوع** بين أنواعها ومقدارها فيتحدد عدد السيارات المؤجرة ونوعها .

على أية حال فإن العقد يقع باطلاً إذا لم يتم تعيين الشيء المؤجر على هذا النحو، علمًا بأن قابلية الشيء للتعيين تكفي للقول بتوافر شرط التعيين. وبيان ذلك أن المحظور هو الاتفاق على أيام عقد إيجار دون الاتفاق على الشيء المؤجر أو معيار تعيينه .

٣) أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعامل فيه:

يمكن أن يرد عقد الإيجار على أي شيء يقبل التعامل فيه. ويرجع عـدم قبـول الشيء للتعامل فيه إلى **نص القانون**، كحظر إيجار الأشياء المكونة للتركة في أثنـاء حياة مالكها أو **النظام العام** والآداب كحظر إيجار أرض لزراعة الخشخاش أو منـزل لممارسة الدعارة فيه أو مبنى لتزييف النقود أو تقليدها . فهذا الغرض المعلوم لطرفـي التعاقد يجعل عقد الإيجار موصومًا بالبطلان المطلق .

٤) أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك :

يتعين أن يرد التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع على شيء غير قابـل للاستهلاك بحسب الاستعمال المستمر منه وبيان ذلك أن مناط تحديد قابليـة الشـيء للاستهلاك من عدم قابليته لذلك هو إرادة الطرفين. فإذا استهدف الطرفان إبرام عقـد إيجار بشأن عملات معدنية أو ورقية فإن العقد يكون صحيحًا إذا اتجهت إرادة الطرفين إلى عرض هذه العملات، ويكون باطلاً إذا كان القصد من التعاقد هـو إنفـاق هـذه العملات. والمرجع في تحديد ذلك هو قاضي الموضوع، بصرف النظر عما يخلعـه الأطراف على العقد من تكييف. ويلاحظ أن ما درج العمل علـى تسـميته بإيجـار الحقوق مثل إيجار حق آخر في الانتفاع ليس في حقيقته إيجارًا للحقوق بل هو مجرد إيجار للشيء الذي يرد عليه الحق الأصلي. كذلك الحال بشأن إيجار حق المسـتأجر الشخصي في الانتفاع من باطن المؤجر، فهو ليس إلا إيجارًا للشيء المؤجر، أما مـا يسمى بإيجار الحق الشخصي المتمثل في الاستفادة بفوائد دين لشخص معين في ذمـة آخر، فهو بيع لأشياء مستقبلة وهي فوائد هذه الدين.

المطلب الثاني

مـدة المنفعة

عرف المشرع المدني المصري الإيجار بأنه "عقد يلتزم المـؤجر بمقتضـاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين **مدة معينة** لقاء أجر معلوم **(مادة ٥٢٦ مـن القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٥٨ من القانون المدني المصري)**، ويعكس هذا التعريف بوضوح الطابع المؤقت غير المؤبد لعقد الإيجار.

ويمكن التفريق بين فروض ثلاثة في هذا الشأن وهي:-

الفرض الأول : عدم اتفاق الأطراف - عمدًا أو سهوًا - على المدة: يصح عقد الإيجار في هذه الحالة ويعد منعقدا لمدة يحددها القانون .

الفرض الثاني: اختلاف الأطراف عند التعاقد في تحديد المدة : يعد عقد الإيجار باطلاً لانعدام محله .

الفرض الثالث: اتفاق الأطراف على المدة: يعتبر عقد الإيجار نافذًا طوال مدة الاتفاق مع احترام حدوده الدنيا وحدوده العليا التي يشير إليها القانون .

نخلص من ذلك إلى أن تعيين مدة المنفعة ليس شرطًا لانعقاد عقد الإيجار لأن **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** قد تكفلت بتحديد هذه المدة على النحو الذي سنراه الآن .

وعلى هذا الأساس تنقسم دراستنا لهذا الموضوع إلى فرعين وهما التعيين الاتفاقي لمدة عقد الإيجار، والتعيين القانوني لهذه المدة .

الفرع الأول

التحديد الاتفاقي لمدة المنفعة

يتمتع أطراف عقد الإيجار بسلطة تقديرية واسعة في شأن التحديد الصريح أو الضمني، لهذه المدة، ويتدخل المشرع لأسباب يقدرها لوضع حد أدنى أو أقصى لهذه المدة إذا تراءت له ضرورة ذلك . ولا يوجد ما يمنع من إبرام عقد الإيجار لمدة متصلة أو منفصلة، فيمكن إيجار مكان معين لاتخاذه مصيفًا أو مشتى أو محلاً لعرض مسرحية أو فيلم سينمائي لحفلة واحدة أو عدة حفلات .

ويمكن التمييز بين وسائل ثلاث ينتهجها الأطراف للتحديد الاتفاقي لمدة المنفعة، هذه الوسائل هي:

- **الوسيلة الأولى:** تحديد مقدار مدة العقد وتاريخ بدء احتسابها وانتهائها .

- **الوسيلة الثانية:** تحديد مقدار مدة الحق وتاريخ مـــدة احتســـابها دون تـــاريخ انتهائها.
- **الوسيلة الثالثة:** تحديد مقدار هذه المدة فقط، فتحتسب مـــدة العقـــد– بحســـب الأصل – بمجرد التعاقد .

ويلاحظ أن سلطة الأطراف في هذا التحديد مرهونة باحترام الطابع الوقتي لعقود الإيجار، فيجوز إبرام عقد الإيجار لمدة حياة المؤجر أو المستأجر أو شـــخص أجنبـــي ثالث. كما يجوز للأطراف ترك هذا التحديد لهذا الأخير .

كما يصح أيضًا جعل العقد نافذًا ما سدد المستأجر الأجرة – وهو ما يسمي عملاً بعقد "المشاهرة" – أو حتى يريد المؤجر. فلا يخشى من تعليق مدة العقد على مشـــيئة المؤجر أو المستأجر في هذه الحالة. أما إذا أبرم العقد بمدة بقاء الشيء المؤجر أو لمدة حياة المستأجر وورثته فإن هذا العقد يقع باطلاً لاتصافه بالتأبيد ونؤكد بأن تجاوز مدة العقد مدة ستين عامًا ــ وهي الحد الأقصى لمدة المنفعة كما ســـنرى – يجعـــل لكـــل طرف من الأطراف أن ينهي العقد في أي وقت تال لانتهائها، كما لو أبرم العقد لمـــدة حياة المستأجر وجاوزت حياته هذا المدة .

وجدير بالذكر أن المشرع قد جعل لسكوت المتعاقدين عن تحديد مدة المنفعة أو ذكرهما أن المدة غير محددة حكم تعذر إقامة الدليل على المدة المتفق عليها فعلاً .

وهذا الحكم هو اعتبار العقد مبرمًا للفترة المعينة لدفع الأجرة . فإذا لم يتضـــمن العقد تحديدًا للأجرة وجب الأخذ بمدة إيجار المثل . كل ذلك مع الأخذ في الاعتبـــار لنص **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ مـــن القـــانون المدني المصري** بشأن مواعيد التنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على مواعيد أخرى لذلك.

الفرع الثاني

التحديد القانوني لمدة المنفعة

تدخل المشرع لتحديد حد أدنى وحد أقصى لمدة المنفعة، وهذا هو ما ندرسه فـــي هذا الفرع. ونود أن نشير إلى أن المشرع قد اعتبر عقد الإيجار مبرمًـــا لمـــدة دفـــع الأجرة إذا سكت أطرافه عن تحديد مدة المنفعة أو ذكرا أن المدة غير محددة أو عجـــزا

عن إقامة الدليل على المدة المتفق عليها فعلاً وقد سبق لنا أن أشرنا إلى هذه الحـــالات في الفرع الأول .

أولاً: الحد الأدنى:

وضع المشرع حدًّا أدنى لمدة الإيجار بشأن إيجار الأراضي الزراعية بغية كفالة قدر معين من الاستقرار للمستأجر يحثه على العطاء لهـــا دون خشية من عدم تجديد المالك للإيجار.

ثانيًا:الحد الأقصى:

ذهب جمهور الفقهاء في مصر – إزاء عدم وجود نص – إلى قياس المدة القصوى للإيجار للحكر وهي ستين سنة. وسندهم في ذلك هو عدم جواز تجاوز مدة عقد الإيجار وهو العقد الذي يخوله صـــاحبه حقا شخصيًّا على عين للاستعمال مدة الإجارة الطويلة التي ترد على عقار موقوف يستدعي استصلاحه مدة طويلـــة. فـــإذا زادت مـــدة الإيجار على هذه المدة ارتدت إليها. ويختلف الفقهاء في تأسيس ذلك بين قائل بتطبيق نظرية إنقاص العقد **(مـــادة ١٤٤ مـــن القـــانون المدني السوري المقابلة للمادة ١٤٣ من القانون المدني المصري)** والتي بمقتضاها يصح العقد في حدود مدة الستين عامًا ما لم يتبـــين انه ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً فيبطل العقد كله، وقائـــل بان زيادة مدة العقد على مدة الستين عامًا تخول أيًّا مـــن الطـــرفين إنهاء الإيجار بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد القانونية ، ولا يبطل العقد إلا إذا توافرت شروط الغلط .

فإذا تبين من ظروف العقد وقـــوع أحـــد المتعاقـــدين فـــي غلـــط جوهري**(المادتان ١٢١و١٢٢ مـــن القـــانون المـــدني الســـوري المقابلتان للمادتين١٢٠ و ١٢١ من القانون المدني المصري)** ــ بحيث لو كان الأطراف قد علموا بداية أن للقاضي أن يـــرد مـــدة الإيجار إلى ستين عامًا أو أية مدة أخرى يراها متفقة مع ظـــروف التعاقد ما كانوا قد تعاقدوا ــ صح إبطال الإيجار للغلط .

المبحث الثاني

محل التزام المستأجر :الأجرة

يقصد بالأجرة الجعل المادي الذي يدفعه المستأجر إلى المؤجر نظير منفعته بالشيء المؤجر. وبعبارة أخرى ، كما أن الثمن هو مقابل البيع، فإن الأجرة هي ثمن المنفعة. وهذا الثمن يفرق عقد الإيجار من عقد عارية الاستعمال وهبة حق الانتفاع والتي يكون فيهما الحصول على منفعة العين بغير مقابل . وبديهي أن المقصود بالمقابل في شأن عقد الإيجار هو المقابل غير الصوري مثل المقابل التافه أو الرمزي، أما المقابل البخس فهو غير مؤثر على انعقاد الإيجار تماما كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع. ويلاحظ أن المشرع قد اعتبر الغبن في إيجار الوقف **بالمادة ٢/٥٩٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٦٣٢ من القانون المدني المصري** التي تنص على أنه " إذا أجر ناظر الوقف بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجرة المثل وإلا فسخ العقد" . ولم يشترط المشرع أن يكون المقابل في عقد الإيجار من نوعية معينة، فقد أجاز المشرع أن يكون هذا المقابل " الجدي" نقودًا أو أي تقدمة مالية أخرى كبناء يقيمه المستأجر لحساب المؤجر أو شيئًا يملكه المستأجر ويمنحه إلى المؤجر لينتفع به طيلة مدة انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر أو الدفاع عن المؤجر في دعوى قضائية معينة أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر. كذلك يتمتع المؤجر بسلطة كبيرة في تحديد أجرة العين المؤجرة، بل أن من حقه أن يصعد بهذه الأجرة بالنسبة لوحدة من وحدات البناء ويهبط بها بالنسبة لوحدة أخرى في البناء ذاته، أو حتى يجعل هذه الأجرة متفاوتة من وقت إلى آخر كما هو الحال بالنسبة للمصايف والمشاتي . وقد أجاز القضاء تضمين عقد الإيجار " بند المعدل المتحرك" ومقتضى هذا البند ربط الأجر بمستوى المعيشة ويسار المستأجر زيادة ونقصانًا. ويلاحظ أن الفقه يتنازعه رأيان بشأن تأثير هذا البند على العقد ككل إذا قصد من ورائه التحايل على السعر الإلزامي للنقود بأن قام حسابه على أساس قيمة الذهب أو العملة الأجنبية : فيرى البعض أن العقد كله يبطل، في حين يرى البعض الآخر _ **وهو ما نفضله** _ أن ما يبطل هو البند فحسب .

ويجوز لأطراف عقد الإيجار الاكتفاء ببيان أسس تحديد الأجرة – دون أن يحددوا الأجرة نفسها – شريطة أن تكون هذه الأسس واضحة لا تثير لبسًا أو غموضًا كما هو الحال إذا اتفق على أن الأجرة هي الأجرة " العادلة " ، على أية حال إذا ثار النزاع بشأن مقدار الأجرة أو كيفية تقديرها أو تعذر إثبات هذا المقدار وجب اعتبار أجرة المثل **(المادة ٥٣٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٢ من القانون المدني المصري)** ويقوم قاضي الموضوع بحساب هذه الأجرة وفقًا لظروف كل دعوى على حدة مع التزامه بحسابها على أساس مكان الانتفاع بالشيء وهو الشيء المؤجر بالنسبة للعقارات ومكان تسليم الشيء بالنسبة للمنقولات .

وهنا يثور التساؤل حول مدى جواز تفويض أحد طرفي العقد للأخر أو لآخر في تحديد الأجرة ؟

قدمنا أن هذا التفويض جائز بشأن تحديد مدة العقد لانتقاء شبهة التعسف، أما بالنسبة للأجرة فإن **المادة ٣٤٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢٦٧ من القانون المدني المصري** تحظر تعليق الوفاء بالالتزام على محض إرادة المدين وهو المستأجر .

والرأي عندنا، أن هذا الحظر لا ينجو منه المؤجر أيضًا لتعارض مصالح الطرفين ومنعًا للتعسف علاوة على أن الشرط الواقف الإرادي من جانب الدائن لا يصح إلا إذا ورد على التزام كامل وهذا غير متصور بالنسبة للأجرة التي هي ركن التزام المستأجر .

والأمر يختلف إذا وقع الطرفان حدودًا دنيا للمستأجر أو قصوى للمؤجر عند تحديده الأجرة لانتفاء الشبهات وغيبة التعسف .. وهذا هو الحكم أيضًا بالنسبة لمن يفوضه المستأجر أو المؤجر في ذلك. فإذا نكل المفوض عن تحديد الأجرة أو وافته المنية قبل القيام بهذا التحديد، **فالرأي عندنا** أن العقد يبطل ولا يكون واردًا الأخذ بأجرة المثل إلا إذا تبين أن أطراف الإيجار قصدوا أن يراعى مفوضهم هذه الأجرة .



الباب الثاني

آثار عقد الإيجار : التزامات المؤجر والمستأجر

يرتب عقد الإيجار التزامات متبادلة على عاتق طرفين وهما المؤجر والمستأجر. ونظرًا لانتماء عقد الإيجار إلى طائفة العقود الملزمة للجانبين التي يعد فيها التزام كل عاقد سببًا لالتزام الآخر، فسنقتصر على دراسة التزامات الجانبين دون حقوقهما .

ونود أن نؤكد بداية إلى أن هذه الالتزامات وما تتضمنه من أحكام لا متعلق لها بالنظام العام، بمعنى أن إرادة الأطراف تستطيع أن تضيف إليها وتنتقص منها سواء فيما يتعلق بعدد هذه الالتزامات أو مضامينها . وعلى هذا الأساس فلا محل للأخذ بما سنورده في هذا الباب إلا إذا سكت أطراف عقد الإيجار عن تنظيم التزاماتهما المتبادلة سكوتًا مفصحًا عن نيتهما المشتركة في ترك هذه المسألة للقواعد العامة .

بالبناء على ما تقدم نقسم دراستنا لهذا الباب إلى فصلين أولهما لالتزامات المؤجر والثاني لالتزامات المستأجر.

الفصل الأول

التزامات المؤجر

أورد المشرع المدني عدة حلقات في سلسلة من الالتزامات الإيجابية تثقل كاهل المؤجر وتدور كلها حول فكرة واحدة وهي تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. وهذه الالتزامات هي تسليم الشيء المؤجر (أو العين) والملحقات،وصيّانته ثم ضمان انتفاع المستأجر به.

المبحث الأول

التزام المؤجر بالتسليم

نظم المشرع أحكام هذا الالتزام في **المواد ٥٣٢ ، ٥٣٥ ، ٥٣٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمواد ٥٦٤ ، ٥٦٥، ٥٦٦ من القانون المدني المصري،**

وأحال فيما لم ينظمه في شأن عقد الإيجار إلى الأحكام الخاصة بعقد البيع وذلك **بقدر اتفاقها مع طبيعة عقد الإيجار** .

ويقتضي العرض المنطقي لأحكام هذا الالتزام تقسيم هذا المبحث إلى أربعة مطالب هي على التوالي : محل التسليم، وكيفية التسليم، وزمان التسليم ومكانه ونفقاته، ثم جزاء الإخلال به.

المطلب الأول

محل التسليم : العين وملحقاتها

يتعين أن يرد التسليم على العين المؤجرة وملحقاتها . وهذا ما يدفعنا إلى دراسة مفهوم العين وملحقاتها وحكم العجز والزيادة فيها .

أولا : مفهوم العين وملحقاتها :

يرد الالتزام بالتسليم على عين معينة وملحقاتها . وهذا يستوجب توضيح المقصود بالعين ثم الملحقات .

١) تعريف العين المؤجرة :

تتحدد العين المؤجرة إما بالذات أو بالنوع :

فإذا تحددت **بالذات** ، التزم المؤجر بتسليم المتعاقد معه عين ما التزم به ، وكان للمستأجر ألا يرضى عنها بديلاً ولو كان هذا البديل أفضل منها .

أما إذا تحددت بالنوع، فإن الأمر لا يخرج عن أحد هذين الفرضين :

الأول : اتفاق الطرفين على نوعية العين وقدرها ومقدار جودتها فيلتزم المؤجر بما اتفق عليه.

الثاني : إغفال الطرفين مدى جودة العين فيلتزم المؤجر بتسليم شيء متوسط الجودة ما لم يلابس التعاقد عرف أو ظرف آخر يلزمه بتقديم شيء أعلى جودة .

فإذا انتهينا إلى ذلك كان للطرفين أن يرتضيا العدول عن هذه الأحكام وتجديد محل الالتزام بتسليم عين بديلة .

٢) تعريف الملحقات :

ليس للملحقات تعريف دقيق، فهي تختلف بحسب الاتفاق، وطبيعة الأشياء وعرف جهة التعاقد. والمرجع في ذلك كله إلى تقدير قاضي الموضوع. فملحقات العين السكنية هي مفاتيح مداخلها وحديقتها ومسكن العمال فيها من حراس وخدم وحظيرة سياراتها (الجراج)، وملحقات الأرض الزراعية المؤجرة هي الحظيرة والساقية ومخازن الغلال ومساكن الفلاحين، ولا تدخل الأدوات الزراعية والمواشي الموجودة في الأرض وقت التعاقد والمملوكة للمؤجر في الملحقات إلا إذا كان العقد مزارعة وليس إيجارًا (**المادتان ٥٧٧ ، ٥٨٩ من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ٦١١، ٦٢٢ من القانون المدني المصري**) فإذا كانت الملحقات مشتركة كالدرج والمصعد كان تسليمها إلى المستأجر ممكنًا بالقدر الذي لا يعطل استعمال باقي المنتفعين بها. ويعد من الملحقات أيضًا الحقوق التي كان يتمتع بها المؤجر على الشيء المؤجر مثل الارتفاقات، أما ما كان للمؤجر على سبيل التسامح من آخر فهو لا يخلق للمستأجر حقا في شيء .

وهنا يتعين أن نفرق بين نوعين من الملحقات وهي الملحقات السابقة والملحقات المستحدثة:

أ) الملحقات السابقة : وهي ملحقات العين المؤجرة التي كانت موجودة بالفعل قبل إبرام الإيجار، وهذه الملحقات ينتفع بها المستأجر دون أجرة إضافية على أساس شمول الأجرة المتفق عليها لكل الملحقات الموجودة بالفعل عند التعاقد. .فإذا حرم المؤجر مستأجره من الانتفاع بها كان للمستأجر الخيرة بين فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر الانتفاع الذي حرم منه .

ب) الملحقات المستحدثة: وهي الملحقات التي يستحدثها المؤجر بالعين المؤجرة بعد إبرام الإيجار. ولا يستطيع المستأجر أن ينتفع بهذه الملحقات إلا بتبادل الإيجاب والقبول مع المؤجر. ويحق للمؤجر أن يقرن قبوله ذلك بزيادة في الأجرة أو بدون زيادة . يستوي في ذلك أن تكون هذه الملحقات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة أو غير ضرورية، فالعبرة دائمًا هي بكون هذه الملحقات تالية على

الإيجار بمعنى أنها لم تكن ماثلة أمام المستأجر عند قبوله الإيجار.وعلى ذلك يكون للمؤجر أن يطالب المستأجر بدفع مقابل نظير الزيادة في مساحة الأرض المؤجرة إذا كانت الزيادة راجعة إلى "طرح النهر " ما لم يكن حصول المستأجر على هذه الزيادة عوضا عن جزء آخر أكله النهر .

في كل الأحوال يلتزم المؤجر ــ ما لم يتفق على خلاف ذلك ــ على أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها "في حالة تصلح معها أن تفي بما أعدت له من منفعة "، والمرجع قي ذلك إلى اتفاق المتعاقدين والي طبيعة العين.

ثانيًا: حكم العجز والزيادة قي العين المؤجرة:

أحال المشرع المدني لبيان ذلك إلى ما أورده بشان عقد البيع، في **المادتين ٤٠١ و ٤٠٢ من القانون المدني السوري المقابلتين للمادتين ٤٣٣ و ٤٣٤ من القانون المدني المصري** ومفاد ذلك هو التفرقة بين حالتين وهما: حالة العجز وحالة الزيادة:

الحالة الأولى :حالة العجز:

للمستأجر أن يطلب الفسخ إذا أثبت أنه لو كان يعلم بمقدار هذا العجز لما أتم العقد وإلا فله إنقاص الأجرة. ولا يشترط تناسب هذا الإنقاص مع قيمة هذا العجز بل مع ما لحق المستأجر من ضرر من جراء ذلك. وليس للمؤجر التمسك بحسن نيته أو بسند تعاقدي يعفيه من المسئولية عن العجز إذا كان هذا العجز جسيمًا إلى درجة لو علم بها المستأجر ما أقدم على التعاقد. ويلاحظ أن للمستأجر أن ينزل صراحة أو ضمنًا عن حقه في حالة العجز نزولاً لاحقًا على تسلمه لها.

الحالة الثانية: حالة الزيادة:

نفرق هنا بين فرضين وهما:

الفرض الأول : تقدير الأجرة جملة عن كل العين، فيبقي المستأجر منتفعًا بالعين كلها دون زيادة لأن الغالب هو انصراف نيتهما إلى ذلك.

الفرض الثاني: تقدير الأجرة بحسب الوحدة، في هذا الفرض نفرق بين مسالتين:

الأولى: قابلية العين للتبعيض، فلا يأخذ المستأجر إلا القدر المتفق عليه.

الثانية: عدم قابلية العين للتبعيض، فيلتزم المستأجر بزيادة الأجرة بنسبة الزيادة في مقدار العين ما لم تكن الزيادة من الجسامة بحيث لو علم بها بداية ما كان قد أقدم على التعاقد فيكون له الفسخ .

ويلاحظ أن المشرع جعل تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز والزيادة في الشيء المؤجر تقادمًا حوليًا، يبدأ سريان مدته من تاريخ التسليم الفعلي ــ وليس التصوري أو الحكمي ــ للعين المؤجرة **(مادة ٤٠٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٤٣٤ من القانون المدني المصري).**

المطلب الثاني

كيفية التسليم

يتم تسليم العين المؤجرة وملحقاتها على غرار العين المبيعة وملحقاتها بوضعها تحت تصرف المستأجر، ولو تم تسليمها فعلاً، ــ ما دام المؤجر قد أعلمه بذلك ــ على نحو يمكنه من حيازتها وتحقيق انتفاعه بها بغير عائق، ويختلف أسلوب التسليم بحسب طبيعة الشيء المؤجر نفسه : كتسليم مفاتيح الشقة أو المصنع أو المركبة كذلك الحال بشأن المنقول الموجود في مكان معين مغلق، أما إذا كان المنقول ليس في مكان مغلق فتسليمه يكون بالمناولة . فإذا كان المنقول معنويًا فتسليمه يكون بتسليم سنداته أو الترخيص للمستأجر بالانتفاع به.ويشترط في كل الأحوال ألا يكون بين المستأجر والعين حائلاً يعوق الانتفاع بها. ويلاحظ أنه ليس هناك ما يمنع من التسليم الحكمي للشيء المؤجر إذا تراضي أطراف عقد الإيجار على تغيير الحائز سبب وضع يده لهذا الشيء، فمناط قبول التسليم الحكمي هو أن يكون المستأجر حائزًا للشيء المؤجر قبل إبرام عقد الإيجار بناء على سبب آخر .

ويدق الأمر بخصوص تحرير محضر بالتسليم، فهنا يجب الإشارة إلى أمرين:

الأول : الطابع الثانوي للمحضر، فلا يوجد ما يلزم بتحريره ما لم يرد به اتفاق أو تبرره ضرورة . ويخول هذا الاتفاق كلاً من الطرفين الدفع بعدم تنفيذ التزامه إذا امتنع الطرف الآخر عن عمل المحضر .

الثاني: عبء نفقات تحرير المحضر، يقع هذا العبء على عاتق المؤجر أو المستأجر أو كليهما معًا وذلك على التفصيل التالي:

- عند وجود اتفاق على تحرير المحضر، لا تثور مشكلة لأن الأطراف عادة ما يتفقون على اقتسام النفقات .
- عند عدم وجود اتفاق على تحرير المحضر أو على تقسيم النفقات نفرق بين مسألتين هما:

الأولى: أن يكون تحرير المحضر لازمًا، فيقع عبء النفقات على المؤجر استنادًا إلى إن تحرير المحضر مرتبط بالتزام المؤجر بالتسليم .

الثانية: أن يكون تحرير المحضر غير لازم، فيقع عبء النفقات على من يطلبه نظرًا لأن تحرير المحضر لم يكن لازمًا أو مبررًا .

المطلب الثالث

زمان التسليم ومكانه ونفقاته

نعرض في هذا المطلب لهذه المسائل الثلاثة على التوالي لما تتمتع به من ارتباط، ونؤكد بداية بان صمت المشرع عن تنظيم هذه المسائل يدفعنا إلى الرجوع إلى القواعد العامة.

أولاً: زمان التسليم:

أوجب المشرع **بالمادة ٣٤٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٤٦ من القانون المدني المصري** أن يتم الوفاء فورًا بمجرد ترتب الالتزام نهائيًا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. وعلي هذا الأساس يتعين الرجوع إلى الاتفاق ثم العرف والعادات الجارية ثم طبيعة الشيء المؤجر إذا لم يوجد نص صريح ينظم المسالة. فإذا لم يكن الرجوع إلى ذلك كله شافيا تعين التسليم في الوقت الذي يتم فيه العقد. كل ذلك ما لم يكن تخلف تحديد زمان التسليم مرده فشل الأطراف في الاتفاق عليه، لأن حكم هذه الحالة هو انهيار العقد كله لتخلف الاتفاق على عنصر المدة .

وجدير بالذكر أن العرف يجري على تسليم الأرض الزراعية المؤجرة في أول الموسم الزراعي خالية من الزراعات. وهذا الموسم يختلف بحسب المناطق فهو عادة شهر سبتمبر أو أكتوبر أو نوفمبر، أما تسليم الحوانيت والمساكن فيكون في أول الشهر التالي لتاريخ العقد .

ثانيًا: مكان التسليم:

فرقت **المادة ٣٤٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٤٧ من القانون المدني المصري** في الحكم بين الأشياء المؤجرة المعينة بالذات، والأخرى المعينة بالنوع على النحو التالي:

* الأشياء المعينة بالذات وملحقاتها: يتم التسليم في مكان وجودها عند التعاقد، ما لم يوجد اتفاق مخالف .

* الأشياء المعينة بالنوع وملحقاتها: يختلف مكان التسليم بحسب ما يتعلق به الإيجار: فإذا تعلق الإيجار بمركز أعمال المؤجر لزم التسليم في مركز أعماله، أما إذا لم يتعلق به صح التسليم في موطن المؤجر في الوقت الواجب فيه التسليم. كل ذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف .

ثالثًا: نفقات التسليم:

تفرق القواعد العامة في هذا الشان بين نفقات التسليم التي نعنيها هنا ونفقات التسلم . وتجعل نفقات التسلم المتمثلة في نفقات التحقق من مقدار الشيء المؤجر وسلامته ومطابقته للعيوب ونقله من مكان التسليم إلى مكانه الجديد على عاتق المستأجر. أما بشان **نفقات التسليم،** فتنص **المادة ٣٤٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٤٨ من القانون المدني المصري** على تحمل المدين نفقات الوفاء بها ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . والمدين هنا هو المؤجر، فيتحمل وحده نفقات نقل الشيء المؤجر من مكانه إلى مكان التسليم وكذلك نفقات فرز هذا الشيء وقياسه أو وزنه وتهيئته للانتفاع به وإعلام المستأجر بذلك .

المطلب الرابع

جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم

تقضي القواعد العامة إذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم بجواز طلب المستأجر لأحد أمور ثلاثة ــ تحت رقابة قضاء الموضوع ــ وهي التنفيذ العيني إذا كان ممكنا، والفسخ إذا تعذر التنفيذ العيني، أو إنقاص الأجرة بقدر نقصان المنفعة(حالة التسليم الجزئي) وأجاز المشرع للمستأجر في كل الأحوال أن يطلب التعويض ــ بعد إعذار المؤجر ــ لجبر ما يكون قد لحقه من أضرار نتيجة ذلك، فإذا غاب الضرر امتنع التعويض، علمًا بأن استحقاق المستأجر للتعويض عن واقعة عدم التسليم يظل قائمًا حتى يثبت المؤجر رجوع ذلك إلى سبب أجنبي لا يد له فيه . ويمكن التمييز بين ثلاث صور للإخلال بالالتزام بالتسليم، وهي: عدم التسليم، والتأخير في التسليم، والتسليم للشيء المؤجر في حالة لا يصلح معها للانتفاع به. ونعرض لهذه الحالات الثلاث ببعض التفصيل .

أولاً: جزاء عدم بالتسليم:

إذا نكل المؤجر عن التزامه بالتسليم بامتناعه عن ذلك أو بتسليمه العين لمستأجر آخر، أو بترتيبه حقا للغير على العين، كان للمستأجر أن يطلب تنفيذ المؤجر لعين التزامه ولو عن طريق غرامة تهديدية. فإذا كان التنفيذ العيني غير ممكن أو رغب عنه المستأجر ولم يعرضه المؤجر رغم إمكانه أصبح طلب الفسخ مفتوحا أمام المستأجر. وبديهي أن حقه في التعويض قائم شريطة إثباته أن ضررًا قد لحقه من وراء عدم التسليم.

ثانيًا: جزاء التأخير في التسليم:

قد يتمثل الإخلال في التأخير في القيام بالالتزام بالتسليم، وهنا يكون للمستأجر الحق في التعويض مرتين:

الأولي عن عدم التسليم، **والثانية** عما يلحقه من ضرر من جراء ذلك.. ويكون للمستأجر أن يدفع مسئوليته بإقامة الدليل على رجوع عدم التسليم إلى سبب أجنبي لا

يد له فيه . كما يكون للمستأجر الامتناع عن سداد الأجرة حتـــى يســتوفي المنفعـــة، وينقضي حق المؤجر في الأجرة عن المدة التي حرم خلالها المستأجر مـــن الانتفـــاع لاستحالة التنفيذ .

ثالثًا: جزاء التسليم للعين أو ملحقاتها في حالة لا تصلح معها للانتفاع المقصود:

يحق للمستأجر أن يطلب الفسخ والتعويض في هذه الحالة إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن. وتخول قاعدة "مالك الأكثر يملك الأقل" للمستأجر الحق في إنقاص الأجرة بقدر نقصان المنفعة ، أو القيام بالإصلاحات اللازمة على نفقة المؤجر خصـــمًا مـــن الإيجار شريطة إعذاره للمؤجر بذلك وحصوله على ترخيص من القضاء . فإذا كانت هذه الإصلاحات عاجلة أو بسيطة كان للمستأجر القيام بها دون إعذار أو ترخيص. كل ذلك دون النيل من حق المستأجر الثابت في التعويض وفقـًا للقواعد العامة .

وأجازت **المادة ٢/٥٣٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمـــادة ٢/٥٦٥ من القانون المدني المصري** " إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جســيم أن يطلـــب المستأجر فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق" . يستوي في ذلك أن يكون هذا النزول صريحًا أو ضمنيًا . وحكم هذه المادة حكم النظام العام، فلا يجـــوز الاتفاق على مخالفته .

ويلاحظ في النهاية أن القاعدة هي أن التزام المؤجر بالتسليم لا يقبل الانقســـام، فلا يجوز له – عند تعدد المؤجرين– أن يبرر إخلاله بهذا الالتزام بمقولة إنـــه قـــام بتسليم الجزء الذي يخصه إلا إذا كان الشيء المؤجر يقبل الانقسام بطبيعته أو إذا تبين من الغرض الذي رمى إليه المتعاقدان أو من اتفاقهم جواز تنفيـــذ الالتـــزام بالتســـليم منقسما **(مادة ٣٠٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٠٠ من القـــانون المدني المصري)**. على العكس فإن الالتزام بالتعويض الناشئ عن الإخلال بـــالالتزام بالتسليم يقبل ــ بحسب الأصل ــ التجزئة لأن محله مبلغ نقدي. .

المبحث الثاني

التزام المؤجر بالصيانة

تعد صيانة العين المؤجرة وملحقاتها أحد الالتزامات الجوهرية التي تثقل كاهــل المؤجر . وندرس في هذا المقام مضمون هذا الالتزام وجزاء الإخلال به .

المطلب الأول

مضمون الالتزام

فرق المشرع بين نوعين من الترميمات وهي الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية، وجعل الأولى على عاتق المؤجر، في حين ترك الثانية للمستأجر. هذا كله ما لم يتفق أطراف عقد الإيجار على غير ذلك. ويلزم لبيان ذلك أن نوضح معيار التفرقة بين هذين النوعين من الالتزامات، ثم نبرز العلاقة بين الترميمات والتجديدات.

أولاً: معيار التفرقة بين الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية:

لم يأخذ المشرع بمعيار ثابت في هذا الشأن، بل لجأ إلى ضرب عدة أمثلة لكــل منها. وباستعراض هذه الأمثلة نتبين أن المشرع فرق بينهما على أســاس الأهميــة، وليس الحجم، فإذا كانت الترميمات مهمة انفرد بها المؤجر، أما إذا كانت بسيطة فتكون من نصيب المستأجر. وأطلق على الأولى الترميمات الضرورية، أما الثانية فقد أسماها بالترميمات التأجيرية. نخلص من ذلك إلى أن العبرة بمدى أهمية الترميمات لتحقيــق انتفاع المستأجر بالعين على الصورة التي كانت عليها عند إبرام الإيجار. وعلى أيــة حال فقد أفصح مجلسا النواب والشيوخ عن نيتهما المشتركة – عند اســتعراض هــذا الموضوع – في ترك تحديد هذا المعيار للعرف .

وحتى تتضح المسألة أكثر نذكر الأمثلة التشريعية ونضرب أخرى فقهية للمقصود بالترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية .

١) **الترميمات الضرورية:** وهي الترميمات المستمرة التي يلتزم بهــا المــؤجر لتبقى العين المؤجرة على الحالة التي سلمت عليها عند التعاقد . ويعد كذلك (**المــادة ٥٣٥ من القانون المدني السوري المقابلــة للمــادة ٥٦٧ مــن القــانون المــدني**

المصري): إجراء الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض ونـزح الآبـار والمراحيض ومصاريف المياه، وسداد التكاليف والضرائب المستحقة علـى العـين المؤجرة .مع الأخذ في الاعتبار بأن المؤجر لا يلتزم بسداد نفقات مـا هـو خـاص بالاستعمال الشخصي من كهرباء وغاز وغير ذلك، أما بالنسبة للمياه فنفرق بين ما إذا كان ثمنها مقدرًا "بالعداد فيتحمله المستأجر" .

ويضيف الفقه إلى هذه القائمة أمثلة أخرى مثل: إصلاح تشققات الجدران التـي تسمح لماء المطر بالتسرب إلى العين وتحول دون المستأجر والانتفاع الطبيعي بها، ودرج السلم، ودورات المياه وسياج الشرفات، والمصعد الكهربائي .

وجدير بالذكر أن الصياغة الأولى للمشروع التمهيدي للتقنين المـدني المصـري كانت تتضمن التزامًا على عاتق المؤجر ببياض الغرف وتجديد ألوانها على أساس أن بياض الغرف وتجديد ألوانها على المؤجر ما لم يثبت سوء استعمال المستأجر، وذلـك لأن في عدم بياض الغرف انتقاصًا لانتفاع المستأجر بها، بينما لا تنقص الأجرة، ولأن النظافة ليست من الكماليات حتى يقوم المستأجر ببياض الغرف" . وقد قيل في حذف هذا الالتزام بضرورة ترك تقريره للعرف. وهذا العرف يجرى في الواقع على ما كان عليه النص قبل الحذف. وفي كل الأحوال لا يتحلل المؤجر مـن التزامـه بـإجراء الترميمات الضرورية إلا إذا أثبت خطأ المستأجر أو أحد ممن يسأل عن أخطائهم مثـل أولاده دون سن الخامسة عشرة وتابعيه المستعملين للعين المؤجرة. ومفاد ذلك انفراد المؤجر بهذه الترميمات ولو كان سببها راجعًا إلى قدمها أو القوة القاهرة .

٢) **الترميمات التأجيرية**: وهي الترميمات البسيطة التي يقتضـيها الاسـتعمال المألوف للعين المؤجرة من جانب المستأجر أو ممن يسأل عن أخطائهم كما أوضحنا. ويمكن التمثيل لذلك بالإصلاحات التي ترد على : الأرضـيات أيّـا كانـت المـادة المصنوعة منها، والنوافذ والأبواب والأقفال وصنابير المياه ومفاتيح الكهرباء (ويلاحظ أن المقصود بكل ذلك ما يوجد في العين المؤجرة وملحقاتها، أما ما كان مشتركا منها بين جميع السكان فيعد من قبيل الترميمات الإيجارية التي يتحملهـا المـؤجر)، وقـد أضاف المشرع لهذه القائمة **(المادة ١/٥٨١ من القانون المدني السـوري المقابلـة للمادة ١/٦١٤ من القانون المدني المصري)**: تطهير وصـيّانة التـرع والمسـاقي

والمراوي والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال .

على أية حال فإن المرجح في تحديد طبيعة هذه الترميمات وما إذا كانت ضرورية أو تأجيرية هو قاضي الموضوع .

ثانيًا: الترميمات والتجديدات

تدق التفرقة بين الترميمات والتجديدات، ويثور الخلاف بشأن تحديد الملتزم بالتجديدات هل هو المؤجر كما هو الحال بشأن الترميمات (الضرورية) أو المستأجر؟

لم يرد بالقانون المدني ما يفيد حسم هذه المشكلة. وعلى الرغم من تعرض المشرع لفرض الهلاك الكلي للعين وترتيبه انفساخ العقد من تلقاء نفسه على حدوثه **(المادة ٥٨١/١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٩/١ من القانون المدني المصري)**، فقد عالج مسألة الهلاك الجزئي معالجة مبهمة فتحت الأبواب على مصاريعها أمام التفسير والتأويل .فنصت الفقرة الثانية من المادة الأخيرة على أنه" إذا كان هلاك العين جزئيًا، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أوجدت من أجله، نقص هذا الانتفاع نقصًا كبيرًا ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك، فيجوز له، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعًا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر. فهل يقصد من ذلك أن المؤجر لا يلتزم بأعمال التجديد في حالة الهلاك الجزئي إلا إذا كان الهلاك بفعله على أساس أن إعادة الحال إلى ما كانت عليه لا يعد صيانة أو ترميمًا للعين المؤجرة، أو أنه يلتزم بذلك لدخول التجديدات في مفهوم الترميمات التي يلتزم بها المؤجر استنادًا إلى ما ورد بالأعمال التحضيرية لهذا النص التشريعي في إطار القانون المدني المصري من أنه" إذا هلكت العين هلاكًا جزئيًا أو أصبحت لا تصلح للانتفاع أو نقص هذا الانتفاع نقصانًا كبيرًا، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر، فإن له أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها... ، إذ المؤجر ملزم أن يتعهد العين بالصيانة؟

الرأي عندنا هو الرأي الأخير، فمحور التزام المؤجر بالصيانة هو كفالة انتفاع المستأجر بالعين، فإذا اهتز هذا الانتفاع لهلاك جزئي أو حجب أو نقص نقصانًا كبيرًا، التزم المؤجر "بالصيانة" حتى يعود الانتفاع إلى ما كان عليه. وقد جعل المشرع

للمستأجر الحق – إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالـة التـي كانت عليها – في أن يطلب تبعًا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار أو التنفيذ العيني على نفقة المؤجر مع خصم هذه النفقات من الأجرة. وفي كـل الأحـوال، لا يستحق المستأجر تعويضًا إذا كان الهلاك أو التلف – جزئيًّا أو كليًا – يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه (**المادة ٣/٥٣٧ من القانون المـدني السـوري المقابلـة للمـادة ٣/٥٦٩ من القانون المدني المصري**) وهذا هو الرأي الوحيد الذي يتفـق وصـريح نص **المواد ٥٣٦ و ٥٣٧ من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ٥٦٨ و ٥٦٩ من القانون المدني المصري** ، مع اعترافنا بأن نفقات إعادة الحال إلى ما كانت عليه قد تكون مبهظة للمؤجر، ولكن الحل هنا إما أن يلجأ المستأجر إلى إنقاص الأجرة أو الفسخ، وإما أن يضطلع هو بعملية التجديد ويستوفي ما دفعه نقصًا مـن الأجـرة. وهذا الفرض الأخير في مصلحة المؤجر الذي يستفيد من إصلاح ملكه ويسدد نفقـات هذا الإصلاح "بالتقسيط" خصمًا من الأجرة .

المطلب الثاني

جزاء الإخلال بالالتزام

لم يخرج المشرع عن القواعد العامة وأخذ بأربعة جزاءات توقع على المـؤجر المخل بالتزامه بالصيانة وهي: التنفيذ العيني والفسخ، وإنقاص الأجـرة، وحبسـها، والتعويض .

أولاً: التنفيذ العيني:

ألزم المشرع المؤجر بالتنفيذ العيني لالتزامه بصيانة العين المؤجرة ما دام لـيس في ذلك ما يبهظ المؤجر. فإذا لم تتناسب هذه النفقات مع الأجرة أعفي المـؤجر مـن التنفيذ العيني، وبات خيار المستأجر محصورًا بين الفسـخ أو إنقـاص الأجـرة مـع التعويض إن كان له محل .

وقد خول المشرع المستأجر حق التنفيذ العيني على حساب المؤجر الممتنـع أو المتراخي عن التنفيذ، وفرق في ذلك بين الأحوال العادية والأحوال العاجلة والبسيطة على النحو التالي:

* **الأحوال العادية:** في هذه الأحوال يلتزم المستأجر – طبقًا للقواعد العامة فـي مجال الالتزام بعمل – بإعذار مؤجره بتنفيذ التزامه بالصيانة، فإذا مضت مدة مناسبة

بين الإعذار وعدم التنفيذ كان للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء طالبًا الإذن لــه بــإجراء الصيانة بنفسه. ولا ينال ذلك من حقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

* **الأحوال العاجلة والبسيطة:** سوى المشرع بين الأحوال العاجلة والبسـيطة، وجعل للمستأجر التنفيذ العيني بمجرد مرور مدة مناسبة بين إعذاره مـؤجره وعـدم التنفيذ، بمعني أن المستأجر لا يلتزم في هذه الأحوال باستصدار ترخيص من القضاء. ويلاحظ أن حكمة المشرع مختلفة في الحالتين .ففي الحالة الأولى تبرر **العجلة** الإعفاء من الترخيص القضائي، أما الثانية فمبررها **الحرص على وقت القضاء والمسـتأجر** نظرًا لبساطة المبالغ التي سيتم الترميم بها. ومقصود المشرع في الحالتين هو التيسير على المستأجرين .

ويلاحظ أن المشرع لم يفرق في هذه الأحكام بين الترميمات الواجبة لعيب سابق أو لاحق على بدء الانتفاع، بل جعل حق المستأجر في الترميم قائمًا في كل الأحوال. ويلاحظ أن حق المستأجرين في استيفاء ما أنفقه من الأجرة ثابت بنص القانون. ولـم يكن هذا الحق ليقوم لولا هذا النص لأن القواعد العامة في المقاصة تتطلب خلو الديون من النزاع وهذا الشرط مُنْتَفٍ. وقد كان مقتضى تطبيق القواعد العامة ألا تسدد النفقات إلا بالتراضي أو بناء على حكم قضائي أو استنادًا إلى الحق في حبس العين بعد انتهاء الإيجار .

كما يلاحظ أن حق المستأجر في استيفاء ما أنفقه مرهون بسلوكه مسلك الرجـل المعتاد في الإنفاق. وما زاد على ذلك لا يسترده. أما إذا كان المستأجر لم يستصـدر الإذن القضائي رغم وجوبه فليس أمامه سوى قواعد الإثراء بلا سبب **(المادتان ١٨٠ و ١٨١ من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ١٧٩ و ١٨٠ من القانون المدني المصري)** ليتخذها سندًا للمطالبة بما أنفقه .

ويثور التساؤل حول أحقية المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العـين من الهلاك؟

نصت **المادة ٥٣٨ من القانون المدني السوري المقابلـة للمـادة ٥٧٠ مـن القانون المدني المصري** على حكم هذا التساؤل بقولها : "لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المـؤجرة، على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بـالعين، جـاز

للمستأجر أن يطلب تبعًا للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة. ومع ذلك إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات، سقط حقه في طلب الفسخ" .

وبيان ذلك أن المشرع اشترط شرطين ليكون للمؤجر الحق في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة وهما: ضرورية الترميمات وعجلتها:

الشرط الأول : ضرورية الترميمات : يجب أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين من الهلاك ، يستوي في ذلك أن تكون الترميمات متمثلة في أعمال إيجابية مثل إجراء الترميم، أو أعمال سلبية مثل تكليف مرفق المياه بالامتناع عن ضخ الماء في المواسير المتصلة بالعين ، أو قطع مرفق الكهرباء للتيار الكهربائي وذلك حتى انتهاء الترميمات. ومفاد ذلك أن الترميمات التي تستهدف تحسين العين أو زيادتها لا تستوفى هذا الشرط. وتعد الترميمات ضرورية ولو كانت لازمة لحفظ عين أخرى مرتبطة بعين مستأجر آخر سليمة ، كما هو الحال إذا كانت وصلات المياه التي تهدد شقة المستأجر الأول بالهلاك غير ممكن إصلاحها بغير المرور بشقة المستأجر الثاني السليمة. فينظر إلى العين المؤجرة نظرة شمولية غير مقصورة على أحد أجزائها فحسب.

الشرط الثاني : عجلة الترميمات : يتعين أن تكون الترميمات عاجلة بمعني أن القيام بها على وجه السرعة من الضروري لحفظ العين من الهلاك. والمرجع في تقدير ذلك عند الخلاف هو قاضي الأمور المستعجلة الذي يحق له إيقاف عمل الترميمات مؤقتًا حتى يبت قاضي الموضوع في النزاع ، أو يرخص بعملها للمحافظة على العين . فإذا قدر القضاء أن هذا هذه الترميمات تفتقر إلى العجلة وأن بالوسع غض النظر عنها حتى انتهاء الإيجار ، كان رفض القيام بها متفقًا وصحيح القانون، ويلاحظ أن " عجلة الترميمات " لا تعني على الإطلاق إعفاء المؤجر من إخطار المستأجر بهذه الترميمات قبل البدء في تنفيذها بوقت كاف .

وفي كل الأحوال نؤكد أن هذا الحق المخول للمؤجر ليس مخولاً له إلا بوصفه صاحب مصلحة في المحافظة على العين المؤجرة ، لذا يتفق الفقهاء على تمتع كل من في حكمه بهذا الحق. فيكون للمنتفع ومالك الرقبة والمرتهن الحيازي والمؤجر الحقيقي (في حالة الإيجار من الباطن) والشريك في الحائط المشترك الاستفادة من هذا الحق ولو رفض المؤجر استنادًا إلى عدم تمتع الأخير بحقوق تفوق حقوق من تلقى عنه.

ونؤكد حق المستأجر في القيام بهذه الترميمات بمعرفته بوصفه مستأجرًا إذا كانت مؤثرة على انتفاعه بالعين. ويثبت فيها حقه أيضًا إذا انعدم تأثيرها على المنفعة وأن كان رجوعه على المؤجر بما انفق من مصروفات **ضرورية** بكون بوصفه حائزًا **(المواد ٥٣٥ و ٥٣٦ و ٥٨١ من القانون المدني السوري المقابلة للمواد ٩٢٤ و٩٢٥ و٩٨٠ من القانون المصري)**. ولا يكون للمستأجر إزاء استعمال المؤجر **حقه المشروع** في الترميم أي حق في التعويض اللهم إلا إذا ثبت رجوع الترميم إلى خطأ المؤجر أو تجاوزه للمدة المعقولة للقيام به أو تنفيذه المعيب له أو إخلاله بانتفاع المستأجر بالعين خلال فترة الترميم إخلالاً مجاوزًا للقدر الذي يسمح به العرف. ومفاد ذلك ضرورة نسبة خطأ إلى المؤجر ليلتزم بالتعويض طبقًا للقواعد العامة. ويلاحظ أن للمستأجر إنقاص الأجرة بقدر نقصان المنفعة أو فسخ العقد إذا ترتب على الترميم الإخلال الكلي أو الجزئي بحقه في الانتفاع بالعين. ويتشدد القضاء في قبول طلب الفسخ بل ويرفضه إذا ثبت له أن ما لحق المستأجر من ضرر ليس جسيمًا.

ثانيًا : الفسخ:

يجوز للمستأجر ــ تحت رقابة قضاء الموضوع ــ أن يلجأ إلى القضاء طالبًا الفسخ إذا سدت أمامه طريق التنفيذ العيني. ويجوز للقضاء أن يقبل الفسخ أو يكتفي بمنح المؤجر مهلة جديدة ليقوم بالتنفيذ العيني أو غير ذلك. ويكون للمؤجر دائمًا أن يتوقى الفسخ بالترميم .

ثالثًا : إنقاص الأجرة:

يثبت للمستأجر الحق في إنقاص الأجرة بقدر مساو لنقصان المنفعة منذ وقت حدوث هذا النقصان. وتعود الأجرة سيرتها الأولى من تاريخ عودة المنفعة إلى ما كانت عليه .

رابعًا: حبس الأجرة:

يثور التساؤل حول أحقية المستأجر في حبس الأجرة إذا أخل المستأجر بالتزامه بالصيانة **ففريق** يعترض بحجة أن الالتزام بالصيانة من الالتزامات الثانوية بالنظر إلى الالتزام بسداد الأجرة ، علاوة علي قابلية وجوده من عدم وجوده للمنازعة مما يجعل القول بالحبس وسيلة بيد المستأجر قد يلجأ إليها لإخفاء مماطلته في سداد الأجرة المستحقة في ذمته .

وفريق آخر يؤيد الحبس لأن القواعد العامة بشأن الدفع بعدم التنفيذ والحبس متوافرة وأن المشرع لم يشترط تناسب الالتزامين أو أن يكون أحدهما محدد المقدار

مقدمًا للتمسك بأيهما، وأن العدالة تقتضي منحه حق الحبس لمواجهة حرمانه من المنفعة لاسيما أن القضاء يراقب استعمال المستأجر لهذا الحق مما يدفع عن الأخير شبهة المماطلة .

والرأي عندنا: هو ما قال به الفريق الثاني لوجاهة حججه واتفاقها مع صحيح القانون .

خامسًا: التعويض:

يستحق المستأجر تعويضًا كنوع من التنفيذ بمقابل للالتزام الأصلي، أو كقرين للتنفيذ العيني أو الفسخ. ولا يلزم قيام المستأجر بإعذار مؤجره ليستحق هذا التعويض، **فالرأي عندنا** أن قيام الدليل على تخلف قيام المؤجر بالتزامه بالصيانة يعد كافيًا للحكم بالتعويض، وليس في هذا حيف بالمؤجر لأن التقصير منسوب إليه .

ويغطي هذا التعويض نوعين من الأضرار وهما:

الأول: الأضرار المترتبة على الحرمان من الانتفاع مثل نفقات إقامة المستأجر وذويه في فندق منذ مغادرته للعين وحتى عودته إليها عند انتهاء الترميم. فإذا كان الحرمان جزئيًّا كان التعويض جزئيًّا أيضًا .

الثاني: الأضرار المترتبة على تلف العين مثل الضرر اللاحق بالمستأجر أو ذويه على أثر سقوط جدار أو سقف ولا يكون للمستأجر الحق في التعويض إذا رجع التلف إلى خطئه أو خطأ من يسأل عنهم من المقيمين معه . على العكس، فإن رجوع التلف إلى سبب أجنبي لا يد لأحد فيه يخول المستأجر الحق في الترميم فحسب، أما التعويض فلا يلتزم به إلا عند مرور وقت معقول على إعذاره بالتلف دون أن يحرك ساكنًا. ويكون التعويض هنا عن الحرمان الكلي أو الجزئي من المنفعة وليس عن الهلاك الكلي أو الجزئي للعين بفعل السبب الأجنبي .

المبحث الثالث

التزام المؤجر بضمان انتفاع المستأجر

نقسم هذا المبحث إلى مطلبين أولهما نخصصه لضمان التعــرض، أمـــا الثـــاني فنعرض فيه لضمان العيوب الخفية.

المطلب الأول

ضمـــان الـــتعـــرض

يضمن المؤجر عدم تعرضه شخصيًّا (ضمان التعرض الشخصي) أو عن طريق أي من تابعيه (ضمان تعرض الغير) للمستأجر في انتفاعه بالعين. وفي حين يضـــمن المؤجر تعرضه الشخصي ، سواء أكان ماديًّا أم قانونيًّا ، فإنه لا يضمن إلا التعـــرض القانوني الصادر من الغير للمستأجر.

ونبحث في فرعين متتاليين ماهية التعرض الصادر من شـــخص المـــؤجر ثـــم التعرض الصادر من الغير.

الفرع الأول

التعرض الصادر من شخص المؤجر

(التعرض الشخصي)

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه سواء أكان هذا التعرض ماديًّا أم قانونيًّـــا بشروط معينة . ونعرض هنا لنوعي هذا التعرض ثم لشـــروطه وأخيـــرًا للجـــزاء المترتب على توافر هذه الشروط .

أولاً : أنواع التعرض الشخصي : نوعان :

يشمل التعرض الشخصي كلاً من التعرض المادي والتعرض القـــانوني، وحتـــى يتضح المقصود بهما نعرفهما ونضرب لهما بعض الأمثلة .

١) التعرض المادي :

ينقسم التعرض المادي للمستأجر في مجال الانتفاع بالعين المؤجرة إلى قسمين وهما العمل المادي والتصرف القانوني وذلك بالنظر إلى كل منهما .

أ – العمل المادي : ويقصد به كل ما يصدر من المؤجر أو ممن يسأل عنهم من أعمال غير مبنية على سبب قانوني – أي على حق يدعيه – ويكون من شأنها الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وملحقاتها . يستوي في ذلك أن يتمثل الإخلال في التغيير في العين المؤجرة أو ملحقاتها . كما يستوي أيضًا أن يتمثل الإخلال في التغيير في العين (أو في ملحقاتها) أو في اقتحامها أو في منع المستأجر من استعمالها كلها أو بعضها.

ب- التصرف القانوني : ويقصد به التصرف القانوني الصادر من المؤجر قبل إبرام عقد الإيجار أو بعده والذي يحصل منه بمقتضاه الغير على حق عيني أو شخصي يتعارض مع ما يتمتع به المستأجر من حقوق على العين المؤجرة أو ملحقاتها . فهذا التصرف القانوني يعد عملاً ماديًّا بالنسبة إلى المستأجر لأنه لم يكن طرفًا أو ممثلاً فيه. كما يشكل هذا التصرف القانوني تعرضًا قانونيًّا للمستأجر لأن المؤجر قد منح الغير حقا يتعارض مع ما له من حقوق سابقة. ولا يؤثر تكييف هذا التصرف بأنه عمل مادي من جانب المستأجر أو من جانب الغير على قيام مسئولية المؤجر عنه لأنه يضمن العمل المادي الصادر منه ضمانه للتعرض القانوني الصادر من الغير .

٢) التعرض القانوني : يتمثل هذا التعرض القانوني في إدعاء المؤجر حقا لنفسه على العين المؤجرة أو ملحقاتها في مواجهة المستأجر. والمثال التقليدي على ذلك هو أن يؤجر الشخص عينًا لا يملكها ثم يمتلكها عقب ذلك بالميراث أو بالتقادم أو بأي سبب آخر. ويتعين لقيام التعرض القانوني أن يقوم المؤجر بعمل إيجابي متمثلاً في ادعاء هذا الحق ، فإذا ثبت له الحق أو منحه لغيره دون أن يقوم هو أو هذا الغير بأي عمل إيجابي – أي تعرض للمستأجر – لم نكن في مواجهة تعرض قانوني مقيمًا لمسئولية المؤجر.

ثانيًا : شروط التعرض الشخصي :

يتعين أن يستجمع التعرض الشخصي – الصادر من المؤجر نفسه أو ممن يسأل عنهم – أربعة شروط حتى تنعقد مسئولية المؤجر عنه . هذه الشروط هي : وقوع

التعرض فعلاً ، في أثناء مدة الإيجار ، مما يحرم المستأجر من انتفاعــه بـــالعين أو ملحقاتها كليا أو جزئيًا وعدم استناد المؤجر في أعماله التي يقوم بها إلى حق ثابت له. وليس مطلوبًا أن يكون المؤجر سيئ النية ، فالتعرض يقوم ولو كـــان حســـن النيـــة. ويحتاج الأمر إلى تفصيل هذه الشروط الأربعة :

الشرط الأول : وقوع التعرض فعلاً : ومفاد هذا الشـــرط وجـــوب أن يحصـــل التعرض بالفعل، فلا يصلح مجرد التهديد أو اكتساب الحق ما دام ذلك لم يصاحبه عمل إيجابي كما سبق القول .

الشرط الثاني : وقوع التعرض في أثناء مدة الإيجار : يستوي في ذلك أن يقـــع التعرض خلال المدة الأصلية للإيجار أو المدة التالية لهذه المدة الناتجة عن الامتـــداد الاتفاقي أو القانوني أو القضائي للعقد. وليس تعرضًا منافسة مؤجر للمســـتأجر خـــلال عقد الإيجار بمزاولة تجارة منافسة إذا خلا عقد الإيجار من أي بند يحظر ذلـــك ولـــم يمكن استخلاص وجود هذا البند من ظروف التعاقد .

والشرط الثالث : تأدية التعرض إلى حرمان المستأجر من الانتفـــاع : يلـــزم أن يؤدي التعرض إلى الحرمان الكلي أو الجزئي للمستأجر من الانتفاع بكل العين أو أحد أجزائها . ولا يشترط أن يكون الحرمان ماديًا بل يكفي أن يكون معنويا فيســـتوي أن يتمثل الحرمان في هدم أحد أجزاء العقار المؤجر أو استخدام جزء منه فـــي أعمـــال منافية للنظام العام أو الآداب. ويلاحظ أن الرهن الرسمي ليس تعرضًا اللهـــم إلا عنـــد التنفيذ على العين .

الشرط الرابع : عدم استنادًا المؤجر في تعرضه إلى حق ثابت له : فيجـــب ألا يستند المؤجر في تعرضه إلى حق ثابت له بمقتضى عقد الإيجار (حـــق اســـتعمال شرفة المستأجر في وضع إعلانات خاصة بتجارته) ، أو نص القانون (دخول العـــين المؤجرة لإجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك) ، أو حكم القضاء (الدخول بوصفه حارسًا قضائيًا) ، أو العرف (دخوله العين مع مستأجرين جدد لقرب انتهـــاء مدة الإيجار). ولا يعد تعرضًا مطالبة المؤجر بفســـخ الإيجـــار لإخـــلال المســـتأجر بالتزاماته التعاقدية أو بطلانه لتخلف ركن من أركانه أو شرط من شروط صحته .

ثالثًا : جزاء الإخلال بالالتزام بعدم التعرض الشخصي :

وضع المشرع أربعة خيارات تحت تصرف المستأجر وهي : التنفيذ العيني ، ونقص الأجرة ، والفسخ ، والتعويض إن كان له محل . وجعل قضاء الموضوع رقيبًا عليه في كل ذلك .

١- **التنفيذ العيني:** ويكون بإجبار المؤجر على الكف عن تعرضه أيّا كانت صورته، وللمستأجر أن يلجا لتحقيق ذلك إلى القضاء لفرض غرامة تهديدية على المؤجر كما أن حقه ثابت في اللجوء إلى القضاء المستعجل لتعيين حارس قضائي يتولى التنفيذ . مع احتفاظ المستأجر بحقه في التعويض عن عدم التنفيذ السابق.

٢- **نقص الأجرة:** يمكن للمستأجر أن ينقص الأجرة بقدر نقصان المنفعة دون أن ينال ذلك من حقه في التعويض .

٣- **الفسخ** : يحق للمستأجر أن يطلب الفسخ إذا تراءى له ذلك . وهذا المطلب يخضع للسلطة التقديرية للقضاء .

٤- **التعويض:** يستحق المستأجر التعويض عن تعرض المؤجر له، ويتمتع القضاء بسلطة كبيرة في تقدير مبدأ التعويض وحجمه. ولا يلزم لاستحقاق التعويض إعذار المؤجر المسبق لأن التقصير منسوب إليه بصدور التعرض منه شخصيًّا أو ممن يسأل عنهم .

ولا ينال مما تقدم أن يدعي المؤجر أنه ليس إلا فردًا من عدة مؤجرين يملكون العين المؤجرة على الشيوع وأنه قد التزم بعدم التعرض وأن الإخلال منسوب إلى زميله في الشيوع، لأن الالتزام بضمان التعرض الشخصي غير قابل للانقسام. كما يمتنع على المؤجر التمسك باتفاق أبرمه مع المستأجر يحله **كلية** من المسئولية عن التعويض عند تعرضه الشخصي، لأن المسموح به قانونًا هو تشديد المسئولية أو تخفيفها شريطة ألا يكون الضرر ناشئًا عن غش أو خطأ جسيم أو عمل غير مشروع صادر عن المؤجر. ومع ذلك يجوز للمدين أن يشترط عدم مسئوليته عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص استخدمهم في تنفيذ التزامه(**المادة ٢/٢١٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢١٧ من القانون المدني المصري**). وعلى هذا الأساس فإن الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان بعض ما قد يصدر عنه من أفعال في هذا الإطار يترتب عليه – **في رأينا** – تحلل المؤجر من التعويض ويظل للمستأجر الحق في الفسخ احترامًا لنظرية السبب ، كما يظل له الحق في إنقاص الأجرة بقدر نقصان المنفعة ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك .

الفرع الثاني

التعرض الصادر من الغير

(تعرض الغير)

لا يضمن المؤجر إلا التعرض القانوني الصادر من الغير ، أما التعرض المـادي الصادر من الغير فلا يضمنه المؤجر. وسند ذلك هو عدم نسبة أي خطأ للمؤجر فـي الحالة الأخيرة لأن التعرض لم يصدر منه بفعله . ونبحث في هذا المقام حكم التعرض القانوني الصادر من الغير ، ثم نبحث حكم التعرض المادي الصادر من الغير .

أولاً: حكم التعرض القانوني الصادر من الغير :

يشترط لانعقاد مسئولية المؤجر عن التعرض الصـادر مـن الغيـر أن يكـون التعرض قانونيًّا ، وأن يكون من شأنه – لو تقـررت صـحته ـ أن يخـل بانتفـاع المستأجر بالعين المؤجرة أو ملحقاتها .

* **الشرط الأول** : أن يكون التعرض قانونيًّا : يتعين أن يكون التعرض المنسوب إلى الغير مستندًا إلى سبب قانوني ، يستوي في ذلك أن يكون السبب حقا عينيًا (ملكية مثلا) أو حقا شخصيًّا (إيجار) أو مجرد مركز يحميه القانون (كالحيازة) فيمتد ضمان المؤجر إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص **تلقى الحق عن المؤجر**، فيكفي أن يرتدى تعرض الغيـر مسـوحًا قانونية ولو كان في حقيقته غير ذلك .

* **الشرط الثاني:** أن يكون التعرض من شأنه لو تقررت صحته الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين أو ملحقاتها : فيلزم أن يكون من شأن ثبوت صـحة ادعـاء الغيـر الإخلال بما للمستأجر من حقوق على العين المؤجرة وملحقاتها. وبديهي أن التعرض لا يثبت إلا بقيام المتعرض بعمل إيجابي يسمح بالقول بوجود تعرض فعلـى ولـيس مجرد خشية من وقوعه .

فإذا قام ضمان المؤجر على هذا النحو كنا بصدد أحد هذين الفرضين:

الأول : عدم ثبوت أحقية المتعرض في تعرضه وهذا الأمر يكلف بإثباته المؤجر، فإذا أثبته كان ذلك تنفيذا عينيًا لالتزامه بالضمان . ولا ينال ذلك من حق المستأجر في اقتضاء التعويض من المتعرض وفقـًا لقواعد المسئولية التقصيرية .

الثاني: ثبوت أحقية المتعرض في تعرضه : إذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى" **(المادة ٥٤٠/٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٢/٢ من القانون المدني المصري)**. ولا يؤثر حسن نية المؤجر إلا في تحديد مدى التعويض.

ويلاحظ أن **المادة ٥٤٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٢ من القانون المدني المصري** توجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وتركت له الحق في الخروج من الدعوى حتى توجه الإجراءات إلى المؤجر وحده . وفائدة هذا النص هي إتاحة الفرصة كاملة أمام المؤجر ليفي بالتزامه التعاقدي بالضمان، فإذا نجح كان ذلك تنفيذا منه لالتزامه بضمان الانتفاع ، وإذا فشل امتنع عليه النعي على سلوك المستأجر في مواجهة التعرض .

ثانيًا: حكم التعرض المادي الصادر من الغير :

أجابت عن هذا الفرض الأعمال التحضيرية للمشروع التمهيدي للتقنين المدني بقولها " إذا كان تعرض الغير ماديًّا ، فلا ضمان على المؤجر، وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون من وسائل، كالتعويض ودعاوى وضع اليد . على أنه إذا كان التعرض المادي لا يد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حدًّا يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين، فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع، ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو في انتقاص الأجرة . وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة".

وتثير هذه الإجابة أمرين وهما : مدى أحقية المستأجر في دفع التعرض بنفسه والعلاقات المترتبة على وقوع التعرض المادي من الغير:

١) مدى أحقية المستأجر في دفع التعرض بنفسه:

يحق للمستأجر أن يدفع هذا التعرض بنفسه، كما يحق له أن يلجأ إلى الدعوى المباشرة ليطالب بحقوق مدينه وهو المؤجر لدى المعترض . كذلك يثبت له الحق في

رفع دعاوى الحيازة مثل دعوى استرداد الحيازة ودعوى منع التعرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة . وكل ما يلتزم به المستأجر في هذا الشأن أن يبادر بإخطار المؤجر بالدعوى حتى توجه الإجراءات إليه . وليس هناك ما يمنعه من الاستمرار في الدعوى ليذود عن حقه الشخصي في الإيجار. فإذا نجح المستأجر في دفع هذا التعرض كان له أن يرفع باسمه دعوى المطالبة بالتعويض على المتعرض . أما إذا فشل فليس له الحق في التعويض إلا إذا أثبت أن هذا الفشل يرجع إلى خطأ المؤجر .

٢) العلاقات المترتبة على التعرض المادي من الغير:

يمكن أن نميز بين علاقات ثلاثة في هذا الشأن وهي علاقة المستأجر بالمتعرض، وعلاقة المؤجر بالمتعرض، وعلاقة المؤجر بالمستأجر .

أ- **علاقة المستأجر بالمتعرض:** يحق للمستأجر أن يطالب المتعرض بالتعويض عما لحقه من ضرر من جراء تعرضه له كما له أن يدفع تعرضه بدعاوى وضع اليد كلها .

ب- **علاقة المؤجر بالمتعرض:** ليس للمؤجر أي حق في مواجهة المتعرض إلا إذا ثبت وقوع الضرر من جانبه، ولا مراء في توافر الضرر في هاتين الحالتين: إذا أضر تعرضه بالعين المؤجرة أو ملحقاتها، أو إذا استعمل المستأجر حقه في الفسخ أو إنقاص الأجرة نتيجة حرمانه الكلي أو الجزئي من الانتفاع .

ج- **علاقة المؤجر بالمستأجر:** يلتزم المؤجر قبل مستأجره بإصلاح ما لحق العين بسبب التعرض احترامًا لالتزامه بصيانة العين المؤجرة وتعويض المستأجر عن حرمانه الجسيم من الانتفاع لسبب لا يد له فيه تطبيقًا للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة . وقد راعى المشرع هذين الاعتبارين عندما توسع في مفهوم القوة القاهرة وجعل التعرض المادي الجسيم الصادر من الغير من قبيل القوة القاهرة .

فإذا قامت مسئولية المؤجر عن الضمان نتيجة التعرض القانوني الصادر للمستأجر من جانب الغير ، لم يكن له أن يدفعها بقابلية الالتزام بضمان التعرض للتجزئة على رءوس المؤجرين جميعًا لأن هذا الالتزام لا يقبل التجزئة. وليس الأمر كذلك إذا تحول هذا الالتزام من التزام بضمان التعرض إلى التزام نقدي بضمان

الاستحقاق ، فهو يصبح في هذه الحالة قابلاً للانقسام مادام عقد الإيجار خاليًا من بنـــد تعاقدي صريح يفيد تضامن المؤجرين جميعًا .

ولا يجوز التمسك لدرء هذه المسئولية باتفاق الإعفاء من المسئولية إلا في إطـــار **المادة ٥٤٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٨ من القانون المـــدني المصري** التي تنص على أنه " يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض ... إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان" ومثال ذلك إخفـــاء المؤجر عن مستأجره تلقيه إنذارًا بنزع ملكية العين المؤجرة وفاء لديونه. ونحن مـــع من يقصر أثر اتفاق الإعفاء من المسئولية على حرمان المستأجر مـــن الحـــق فـــي التعويض دون إنقاص الأجرة أو الفسخ ما لم يتفق صراحة على غير ذلك .

المطلب الثاني

ضمان العيوب الخفية

" يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحـــول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع نقصانًا كبيرًا ، ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ، وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صـــراحة بتوافرها أو خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لـــم يقـــض الاتفـــاق بغيره... ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التقاعد" **(المادة ٥٤٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٦ من القانون المدني المصري)** .

وندرس فيما يلي ماهية العيب الموجب للضمان وأثر قيام هذا الضمان .

الفرع الأول

ماهية ضمان العيوب الخفية

ندرس في هذا المقام ماهية ضمان العيوب الخفية بغرض تعريفه ثم بيان شروطه

أولاً: تعريف العيب الخفي :

لم يتضمن القانون المدني تعريفًا صريحًا للعيب الخفي ، ولكن يفهم هذا التعريف من نص **المادة ٥٤٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٦ من القانون**

المدني المصري والتي تأخذ بمفهوم واسع للعيب يضم الصفات التي تعهد المؤجر صراحة بتوافرها والصفات التي يقتضيها الانتفاع بالعين ، ورتب المشرع على تخلف هذه الصفات ضمان المؤجر .

ثانيًا: شروط العيب الموجب للضمان ثلاثة:

يتعين اجتماع شروط ثلاثة لقيام التزام المؤجر بالضمان، هذه الشروط هي أن يكون العيب مؤثرًا ، وخفيًّا وغير معلوم من المستأجر ، وذلك على التفصيل التالي :

١) أن يكون العيب مؤثرا: يضمن المؤجر عيوبًا ثلاثة مؤثرة في انتفاع المستأجر بالعين ، هذه العيوب قد تحول دون الانتفاع بالعين ، وقد تنقص هذا الانتفاع نقصًا كبيرا ، والعيب الثالث افترض المشرع تأثيره في الانتفاع وهو تخلف صفة تعهد المؤجر بوجودها ولو كانت هذه الصفة منعدمة التأثير عادة على المنفعة . فمعيار كون العيب مؤثرًا هو مساسه بالانتفاع حقيقة أو حكمًا. والمرجع في تقدير تأثير العيب من عدم تأثيره هو الشخص العادي وليس المستأجر نفسه وفقًا لظروف كل حالة على حدة، علمًا بأن المشرع افترض هذا "التأثير" إذا كان العيب متمثلا في تخلف صفة تعهد المؤجر بتوافرها عند التعاقد. ويراعى في غير الحالة الأخيرة الرجوع إلى العرف . فلا مجال للقول بأن رطوبة العين السكنية أو ملوحة الأرض الزراعية أو تصحرها من العيوب المؤثرة إلا إذا تجاوز ذلك كله حد المألوف الذي يتسامح العرف بشأنه .

٢) أن يكون العيب خفيًّا : يتفق الفقهاء على تطلب هذا الشرط لقيام ضمان المؤجر على الرغم من أن لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ قد حذفته لتعلقه بمسألة تفصيلية رئي في القواعد العامة ما يغنى عن تنظيمها بنص خاص ، والمرجع في تحديد خفاء العيب هو الرجل العادي" ولا يعتبر العيب خفيًّا إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده" إلا في هاتين الحالتين :

الأولى: تصريح المؤجر للمستأجر بخلو العين من العيب أو تأكيده خلافًا للحقيقة تمتع العين بصفة معينة .

الثانية: إخفاء المؤجر العيب غشًا منه .

فلا يقوم ضمان المؤجر في غير هاتين الحالتين إذا كان العيب يخفى على الرجل العادي ، أما إذا كان الأخير يمكنه أن يعلم بالعيب فلا محل لقيام الضمان. وبديهي أن

عناية الرجل العادي في الإيجار تختلف عن عنايته في البيع لأن المستأجر عادة ما يفحص العين بعناية أقل من عناية المشترى .

٣) **أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب:** نصت **المادة ٢/٥٤٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٥٧٦ من القانون المدني المصري** على هذا الشرط بقولها ".. لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد" وهو شرط منطقي فيكفي إقامة الدليل على علم المستأجر بالعيب وقت التقاعد لينتفي الضمان .

وعلى هذا الأساس لم يشترط القانون أن يكون العيب قديمًا أو حديثًا ، مستمرًا أو متقطعًا ، لاحقًا بأصل العين أو ملحقاتها . كذلك الحال بشأن عدم علم المؤجر بالعيب وقت العقد ، فهو غير مؤثر على قيام الضمان وأن كان تأثيره على مدى التعويض الذي يلتزم به قبل المستأجر لا يثير شكًا .

الفرع الثاني

أثر قيام ضمان العيوب الخفية

وضع المشرع عدة خيارات تحت تصرف المستأجر وهي : التنفيذ العيني وإنقاص الأجرة وحبسها والفسخ ، وجعل له الحق في التعويض إذا ما لحقه الضرر من جراء هذا العيب ما لم يستطع المؤجر إثبات جهله بوجود العيب. ويحتاج الأمر إلى بعض التفصيل :

أولاً: التنفيذ العيني: يجوز للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر. وما هذا القيد الأخير إلا مجرد تطبيق للقواعد العامة التي تأبى قيام المدين بالتنفيذ العيني المرهق له. وقد ضربت الأعمال التحضيرية للتقنين المدني مثلاً لهذا الأمر بالحالة التي يضطر فيها المؤجر إلى إعادة بناء العين المؤجرة .

ثانيًا: إنقاص الأجرة: يحق للمستأجر أن ينقص الأجرة بقدر نقصان المنفعة، ويسري هذا النقص من وقت نقص المنفعة وحتى إصلاح العيب. وحق اختيار إنقاص الأجرة مكفول أيضًا للقضاء إذا وجد أن طلب الفسخ المقدم من المستأجر غير عادل.

ثالثًا حبس الأجرة: هذا الحق كفلته **المادة ٢/٥٣٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٥٦٨ من القانون المدني المصري** بقولها إنه "يجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء أكان العيب موجودًا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصمًا من الأجرة" . وهذا تطبيق لفكرة الدفع بعدم التنفيذ في العقود الملزمة للجانبين .

رابعًا: الفسخ: كفل المشرع هذا الحق للمستأجر وأخضعه لتقدير القضاء ، وبديهي ألا يلجأ القضاء إلى الأخذ به إلا في حالات العيب المؤدى لاختلال المنفعة اختلالا كبيرا والتي لا تفلح معها الوسائل الأخرى من تنفيذ عيني وإنقاص للأجرة.

خامسًا: التعويض: يحق للمستأجر أن يطلب التعويض أيّا كان القرار الذي سينتهي إليه: تنفيذ عيني، أو إنقاص الأجرة أو حبس لها أو الفسخ. ولا يغطي التعويض فقط ما لحقه من حرمان من الانتفاع بسب العيب، بل أيضًا ما يكون قد لحقه من ضرر بسببه (كأن ينهار سقف إحدى الحجرات عليه فيصيبه بأذى في شخصه أو ماله). وللمؤجر أن يدرأ التعويض بإثبات جهله التام بوجود العيب الذي بلغ حدًّا من الخفاء لم يستطع معه أن يتبينه أو بإقامته الدليل على طروء العيب عقب التسليم وعدم قيام المستأجر بإخطاره به في وقت مناسب. ويفيد المؤجر من إثباته تقصير المستأجر في الإخطار أو في دفع الضرر الناشئ عن العيب في تخفيف التعويض المستحق في ذمته.

ويبطل المشرع اتفاقات تخفيف أحكام الضمان أو الإعفاء منها – دون اتفاقات التشديد بطبيعة الحال – إذا أخفى المؤجر سبب الضمان عن غش (**المادة ٥٤٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٨ من القانون المدني المصري**) . أو كان وجود العيب يجعل العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم (**المادة ٥٣٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٥٦٥ من القانون المدني المصري**) .

وفي كل الأحوال ، يتحلل المؤجر من دعوى الضمان التي يرفعها المستأجر عليه بمرور مدة خمس عشر سنة على ظهور العيب ما لم يتفق على غير ذلك أو يثبت نزول المستأجر عنها صراحة أو ضمنًا قبل فوات هذه المدة. ولا مجال هنا للأخذ بغير

القواعد العامة، **فالمادة ٤٢٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٤٥٢ من القانون المدني المصري** تجعل سقوط دعوى الضمان في عقد البيع، مرهونا بمضي سنة من وقت تسليم المبيع. وهذا النص الأخير كما هو واضح نص استثنائي لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره.

الفصل الثاني

التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بثلاثة التزامات رئيسية تقابل الالتزامات التي تثقل كاهل المؤجر. هذه الالتزامات هي: المحافظة على الشيء المؤجر، والوفاء بالأجرة وما يلحق بذلك من وضع منقولات في العين ضمانًا للوفاء بها، وأخيرًا الالتزام برد الشيء المؤجر حين انتهاء العقد. وتوجد إلى جوار هذه الالتزامات الرئيسية التزامات أخرى ثانوية لا تقع تحت حصر مثل الالتزام بالتسليم الفعلي للعين المؤجرة عند عرضها عليه من جانب المؤجر، والالتزام بدفع الضرائب المفروضة عليه بوصفه مستأجرًا، والالتزام بسداد نصيبه في نفقات عقد الإيجار، والالتزام بسداد تأمين معين يتمتع المؤجر عليه بحقوق المرتهن حيازيًا، إلخ .. وسنقتصر على بيان الالتزامات الرئيسية دون سواها ليس فقط لأهميتها الكبرى بل أيضًا لنحتفظ لهذا الكتاب بصورته الموجزة.

المبحث الأول

الالتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر

يتفرع عن هذا الالتزام أربعة التزامات هي استعمال الشيء المؤجر فيما أعد له، وعدم التغيير فيه تغييرًا مضرا بالمؤجر، والقيام بالترميمات التأجيرية، وأخيرًا إخطار المؤجر بكل ما يستوجب تدخله ويرجع في تحديد العناية المطلوبة من المستأجر هنا إلى معيار الشخص المعتاد وإلا قامت مسئوليته عما يصيب الشيء المؤجر في أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا **(المادة ٥٥١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٣ من القانون المدني المصري)**.

أولاً: الالتزام باستعمال الشيء المؤجر فيما أعد له:

ندرس هنا مسألتين وهما: ماهية الالتزام المطلوب وجزاء مخالفته:

١) **ماهية الالتزام:** يلتزم المستأجر باستعمال الشيء المؤجر وفقـًا للاتفاق أو ظروف التعاقد أو طبيعة العين نفسها. ولا مجال للانتقال من واحدة إلى أخرى إلا إذا كان الاستناد إليها غير كاف. فنبدأ أولا بالاتفاق، ثم بظروف التعاقد ثم في النهاية بطبيعة الشيء المؤجر نفسه. فعادة ما يتفق الأطراف في صلب عقد الإيجار على الاستعمار الذي سيخصص له الشيء المؤجر ، فإذا خلا اتفاقهما من تحديد ذلك رجعنا إلى ظروف التعاقد ، فإيجار ناد رياضي لأرض زراعية يوحي بأنه سيستغلها ملعبا. أما إذا لم تدلنا هذه الظروف على شيء رجعنا إلى طبيعة الشيء المؤجر نفسه، فيقصد بإيجار الأرض الزراعية زراعتها .

وليس بوسع المستأجر أن ينحرف عن هذا الغرض إلى غرض آخر بغير موافقة المؤجر القاطعة اللهم إلا إذا أفلح المستأجر في إثبات أن المؤجر لا يلحقه أي ضرر من هذا التغيير . فلا يلحق المؤجر أية أضرار من تحويل محل مؤجر بوصفه "كافيتريا" إلى مطعم في حين يثبت هذا الضرر إذا كان التحويل قد تم إلى "حانة" أو صالة للعب الميسر. وهذه النتيجة نصل إليها عن طريق القياس على نص **المادة ٥٤٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٨٠ من القانون المدني المصري** التي تجيز للمستأجر التغيير المادي في العين المؤجرة بغير موافقة المؤجر ما دام هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر. كذلك فإن هذه الحال تمليها القواعد العامة، على أساس أن المؤجر يعد متعسفا في استعمال حقه إذا رفض التغيير غير المضر به.

ويلاحظ أن المستأجر ليس له ترك الشيء المؤجر دون استعمال إذا كان ذلك يضر بالشيء المؤجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف بغير ذلك . فإذا ترتب على ترك الأرض الزراعية أو غلق الشقة المفروشة تلف دون أن يكون ذلك مبررًا ببند اتفاقي أو عرف دارج كان المؤجر مخلاً بالتزامه. وبديهي أن رجوع عدم الاستعمال لقوة قاهرة كتداعي العقار المؤجر أو نزول السيول على الأرض الزراعية المستأجرة يعفي المؤجر من هذا الالتزام .

٢) **جزاء الإخلال بالالتزام :** يسأل المستأجر عن استعماله الشيء المؤجر استعمالاً غير مألوف بالنسبة للشخص المعتاد . وقد جعل المشرع جزاء ذلك التنفيذ العيني أو الفسخ ، ولم يغمط المؤجر حقه في اقتضاء تعويض ملائم لما قد يلحقه من ضرر من جراء هذا الإخلال . يستوي في ذلك أن يكون المستأجر قد أساء الاستعمال

بشخصه أو عن طريق من يسأل عنهم قانونًا من أهل بيته أو من يؤويهم في العين السكنية على سبيل التسامح أو الإيجار من الباطن . وليس من شك في أن المؤجر بوسعه اللجوء إلى القضاء لتعيين حارس قضائي على العين أو لفرض غرامة تهديدية على المستأجر حتى يلتزم بالاستعمال "المألوف" ما دام التنفيذ العيني ممكنًا ، فإذا كان ذلك متعذرًا أو مرهقًا للمدين لم يكن أمام المؤجر سوى طلب الفسخ .وللمؤجر في حالة الاستعجال أن يطلب من القضاء المستعجل إخلاء العين المؤجرة دفعًا للضرر الجسيم الذي ترتب عليه من تغيير الغرض من الإيجار. وبديهي أن ذلك كله يخضع لتقدير القضاء .

ثانيًا : الالتزام بعدم التغيير في الشيء المؤجر :

يلتزم المستأجر بوجه عام بعدم التغيير في الشيء المؤجر ، وندرس في هذا المقام ماهية الالتزام وجزاء الإخلال به .

١)ماهية الالتزام :

تلزم **المادة ١/٥٤٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٨٠ من القانون المدني المصري** المستأجر بالامتناع عن إحداث أي تغيير في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر .وعلى هذا الأساس يمتنع على المستأجر التغيير المادي في العين المؤجرة – وملحقاتها بطبيعة الحال– في حالتين وهما : الإذن السابق من المؤجر وانعدام الضرر بالمؤجر. فإذا قام المستأجر دون إذن المؤجر بهدم عمود خرساني في واجهة محله كان مخلا بالتزامه بعدم التغيير لما يصاحب هذا الهدم أو يتلوه من تهدم كلى أو جزئي للعقار كله، أما إذا كان ما هدمه هو حائط طوبي يفصل حجرتين بالعين المؤجرة، فليس في هذا أي ضرر بالمؤجر مادامت إعادة الحال إلى ما كانت عليه ميسورة .

ويلاحظ أن المشرع يتحدث عن الضرر" بالمؤجر" وليس بالعين المؤجرة ، وهذا مفاده أن حق المؤجر في الاعتراض على التغيير لا يرتبط بحدوث ضرر بالعين نفسها . فإذا أثبت أن هدم المستأجر للحائط غير الخرساني يضر به شخصيًا لحاجته أن تظل العين على ما كانت عليه عند التعاقد لكفاه ذلك في إثبات إخلال المستأجر بالتزامه التعاقدي بعدم التغيير .

مع ذلك فقد جاءت **المادة ١/٥٤٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمـــادة ١/٥٨١ من القانون المدني المصري** بحكم مخالف ربطت فيه التغييـــر والإضـــرار "بالعقار" وليس بالمؤجر ، فأجازت للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك – من الوسائل الحديثة – مادامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية . وغلـــق المشرع أمام المؤجر سبل الاعتراض على ذلك ما دام عاجزًا عن إثبات تهديـــد هـــذه الأجهزة لسلامة العقار. وذهب المشرع في الفقرة الثانية من المادة نفسها إلى الترخيص للمستأجر – إذا كان تدخل المؤجر لازمًا لإتمام شيء من ذلك – أن يقتضي منه هـــذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر في هذا الشأن . وضربت الأعمال التحضيرية لهذه المادة مثلاً لذلك بطلب المستأجر إلى المؤجر تقوية الحيطان . وليس أمام المؤجر للتحلل من هذا الطلب إلا أن يثبت وقوع المستأجر في أحد محظورين وهمـــا : عـــدم احترام الأصول المرعية ، وتهديد سلامة العقار. فإذا وضع المســـتأجر توصـــيلات كهربائية ذات أحمال عاليه بطريقة عشوائية ، أو على نحو مهدد لسلامة العقار كـــان مخلاً بالتزاماته بعدم التغيير ، وامتنعت عليه الاستفادة من هذا النص الاستثنائي .

٢)**جزاء الإخلال بالالتزام** : يحق للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني أي إعادة الحال إلى ما كانت عليه ولو تحت غرامة تهديدية . كما أن له أن يلتمس من القضاء الحكم له بإزالة ما قام به المستأجر بالمخالفة لهذا الالتزام إذا كان متعذرًا إرجاء ذلك إلى حـــين انقضاء عقد الإيجار. وللقضاء أن يحكم عليه أيضًا بالتعويض إن كان له مقتضى أي إذا أثبت المؤجر أن ضررًا قد لحقه من هذا التغيير المادي في العين (**مادة ٢/٥٤٨ مـــن القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني المصري**) .

وبديهي أن المشرع لم يكن في حاجة في هذا المقام إلى الإشارة إلى حق المؤجر في طلب الفسخ إذا ثبت إخلال المستأجر بهذا الالتزام بدلاً من طلب التنفيذ العيني. والأمر كله مرده لتقدير القضاء .

ثالثًا : الالتزام بإجراء الترميمات التأجيرية :

ندرس في هذا المقام ماهية الالتزام وجزاء الإخلال به .

١)**ماهية الالتزام** : يلتزم المستأجر وفقـــًا **للمادة ٥٥٠ مـــن القـــانون المـــدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٢ من القانون المدني المصـــري** بـــإجراء الترميمـــات التأجيرية "التي يقتضيها الاستعمال المألوف بالشيء المؤجر. وأوردت **المـــادة ٥٨١**

من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦١٤ من القانون المدني المصري نفسه تطبيقًا خاصًا لهذا المبدأ بقولها بالتزامه بوجه خاص بتطهير وصيّانة الترع والمساقي والمراوي والمصارف وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال. ورهن المشرع هذا كله بعدم وجود عرف أو اتفاق مخالف، علاوة على القيد الثالث الذي يضاف إليهما ـ وهو المفهوم ضمنًا من النصوص. ومفاده ألا يستحق هذا الترميم بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه كالقوة القاهرة. ويلاحظ أيضًا أن ثبوت استحقاق هذا الترميم بخطأ المؤجر يلقي بعبء الترميم على عاتق الأخير .

٢) **جزاء الإخلال بالالتزام:** إذا أخل المستأجر بالتزامه بالترميم "التأجيري" للشيء المؤجر كان للمؤجر اللجوء إلى القضاء طالبًا التنفيذ العيني أو الفسخ، مع حقه الأكيد في طلب التعويض إذا كان لذلك مقتضى. وليس هناك مجال للخلاف بشأن مدى أحقية المؤجر في طلب التنفيذ العيني قبل انقضاء عقد الإيجار، **فالرأي عندنا** أن القضاء وحده يملك سلطة تقدير هذا الطلب وفقًا لظروف كل حالة على حدة. ويخضع القاضي نفسه في هذا التقدير لفكرة لحوق ضرر بالمؤجر من الانتظار من عدم لحوقه وهذا الرأي هو التطبيق الصحيح للقواعد العامة التي تنص على جواز منح القاضي أجلا للمدين إذا اقتضت الظروف ذلك (**المادة ٢٧٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/١٥٧ من القانون المدني المصري**).

رابعًا: الالتزام بإخطار المؤجر بما يستوجب تدخله:

يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يستوجب تدخله، ونحن هنا نعرض ماهية ذلك وجزاء الإخلال به .

١) **ماهية الالتزام** : نصت **المادة ٥٥٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٥ من القانون المدني المصري** على التزام المستأجر بالمبادرة إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها، أو يقع اغتصاب أو تعد – متمثلاً في تعرض أو إضرار– عليها، ومناط توجيه هذا الإخطار هو علم المستأجر بما يستوجب تدخل المؤجر وجهل المؤجر بذلك. ولم يشترط المشرع شكلاً معينًا في هذا الإخطار، كما لم ينص على توقيت معين لتوجيهه. مع ذلك فإن الواضح أن المستأجر يستلزم باختيار شكل يستطيع إقامة الدليل عليه مثل إنذار على يد محضر وخطاب مسجل مفتوح أو محضر بقسم الشرطة، كما أنه يلتزم منطقيًا بتوجيه هذا الإخطار في توقيت ملائم حتى تتحقق حكمة المشرع من النص عليه. هذه الحكمة هي وضع المؤجر أمام مسئولياته التعاقدية ، فيدفع الخطر المهدد للعين أو يضع حدًا لآثاره .

٢)**جزاء الإخلال بالالتزام** : يتمثل هذا الإخلال في عــدم الإخطـــار أصـــلا أو الإخطار في وقت غير ملائم وجزاء ذلك هو تحلل المؤجر من تحمل تبعة الأمر الذي كان يستوجب تدخله ، بل يستحق المؤجر تعويضًا عن ذلــك الإخـــلال إذا أثبـــت أن ضررا قد لحقه من جراء ذلك . وليس أمام المستأجر لدرء التعـــويض إلا إثبـــات أن الضرر كان واقعًا ولو أخطر المؤجر في توقيت ملائم ففي هذه الحالة ينسب خطأ إلى المستأجر .

هذه هي الوجوه الأربعة للالتزام الملقى على عاتق المستأجر بالمحافظـــة علـــى الشيء أو العين المؤجرة محافظة الرجل المعتاد . فإذا قصر في ذلك عنها قامت قرينة قانونية بسيطة على مسئوليته عما يصيبها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا . وتتحدد المحافظة المطلوبة في ضوء ظروف كل واقعة علـــى حـــدة وطبيعة العين المؤجرة والعرف السائد في جهة وجودها ونوع الانتفاع المخصصة له . وكل هذا يخضع لتقدير القضاء.

المبحث الثاني

الالتزام بالوفاء بالأجرة ووضع منقولات في العين تضمنه

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة ووضع منقولات في العين تضمن للمؤجر ذلك . وهذا ما ندرسه في مطلبين متتاليين :

المطلب الأول

الالتزام بالوفاء بالأجرة

يتفرع عن هذا الالتزام مسألتان مهمتان وهما : ماهية الالتزام وجزاء الإخلال به.

١)**ماهية الالتزام** : نعرض هنا لسبع نقاط وهي محل الوفاء، والدائن، وزمـــان الوفاء ، ومكان الوفاء ، وإثبات الوفاء ، ونفقات الوفاء ومدة تقادم دين الأجرة .

أ) **محل الوفاء** : الأجرة وملحقاتها : يقصد بذلك الأجرة نفسها (يستوي في ذلك أن تكون نقدية أو متمثلة في أية تقدمه مالية أخرى وسائر ملحقاتها وهي فوائد الأجرة المستحقة من وقت المطالبة بها. والضرائب وجميع المبالغ الأخرى التي يلتزم بسدادها اتفاقا مثل نصيبه فيما يمده به المستأجر من ماء وكهرباء. يضاف إلى ذلك مصروفات

الوزن أو الكيل أو العد إذا كانت الأجرة من المثليات التي توزن أو تكال أو تعد. ويلتزم المستأجر بالوفاء بذلك كله طوال الفترة التي توضع فيها العين تحت تصرفه على نحو يسمح له بالانتفاع بها بدون عائق ولو لم ينتفع بها فعلاً .

ب) الدائن : الدائن هو المؤجر ويتم الوفاء إليه من المستأجر. فإذا تعدد المستأجرون أنقسم عليهم دين الأجرة بنسبة نصيب كل منهم في المنفعة وإلا فبنسبة حصة كل منهم في ذلك. كل ذلك ما لم يتفق على تضامنهم جميعًا في الوفاء بالأجرة وملحقاتها.

ويتم الوفاء للدائن شخصيًّا أو لمن يعينه لذلك الغرض (نائب اتفاقي) أو يخلفه (خلف عام أو خاص) . وعند تعدد المؤجرين تبرأ ذمة المستأجر من الدين بالوفاء إلى من يوكلوه في هذا الغرض، ويلاحظ أن المستأجر يلتزم بالوفاء إلى المستفيد من حوالة الحق من تاريخ قبوله كمستأجر لها أو إعلانه بها . فإذا تعدد المؤجرون أو خلفهم كان لكل منهم أن يطالب بنصيبه في الأجرة إذا كان دين الأجرة قابلاً للانقسام ، فإذا كان غير ذلك كان لكل منهم المطالبة بالأجرة نفسها فإذا اعترض أحدهم لزم الوفاء لهم مجتمعين أو اتخاذ إجراءات الإيداع. وإذا لم يشترط المؤجر أن يتم الوفاء له شخصيًا، برأت ذمة المستأجر بتأدية الأجرة وملحقاتها إلى حامل المخالصة الصادرة من الدائن **(المادة ٣٣٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٣٢ من القانون المدني المصري)** وهو عادة ما يكون حارس العقار. وإذا كان الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه ، فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه، وبقدر هذه المنفعة، أو تم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته **(المادة ٣٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٣٣ من القانون المدني المصري)**.

وإذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضًا صحيحًا ، أو رفض القيام بالأعمال التي لا يتم الوفاء بدونها ، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء ، اعتبر أنه تم إعذاره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض بإعلان رسمي **(المادة ٣٣٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٣٤ من القانون المدني المصري)**. ومنذ هذا اللحظة يقف سريان الفوائد ، ويصبح للمدين الحق في إيداع الشيء على نفقة الدائن والمطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر **(المادة ٣٣٣ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٣٥ من القانون المدني المصري)**. ويقوم العوض الحقيقي بالنسبة إلى

المدين مقام الوفاء ، إذا تلاه إيداع يتم وفقـًا لأحكام قانون المرافعـات، أو تـلاه إجـراء مماثل ، وذلك إذا قبله الدائن أو صدر حكم نهائي بصحته **(المادة ٣٣٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادتين ٣٣٩ و ٣٤٠ من القانون المدني المصري)**.

ج) زمان الوفاء : "يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة فـي المواعيـد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد التـي يعينهـا عرف الجهة". **(المادة ١/٥٥٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٨٦ من القانون المدني المصري)** والعرف الغالب بالنسبة للأراضي الزراعية هو الوفـاء بالأجرة على أقساط في مواعيد جنى المحصول ، أما في إيجار الأمـاكن فقـد جـرى العرف على أن يكون الوفاء مقدما في بداية كل شهر.

د) مكان الوفاء : "ويكون الوفاء في موطن المستأجر – وقت الوفاء– ما لم يكـن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك" **(المادة ٢/٥٥٤ من القانون المدني السـوري المقابلة للمادة ٢/٥٨٦ من القانون المدني المصري)** وإذا تعلق دين الأجرة بمركـز أعمال المستأجر يكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه هذا المركز **(المادة ٣٤٥ مـن القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٣٤٧ من القـانون المـدني المصـري)** يستوي في ذلك أن يكون الدين مثلى أو قيمي. وقد اطرد العرف الغالب علـى أن يـتم الوفاء في سكن المستأجر ولو لم يكن هذا السكن موطنا له .

هـ) إثبات الوفاء : يثبت الوفاء بالأجرة بالكتابة إذا زادت قيمتها على نصـاب الكتابة. وإذا تعددت أقساط الأجرة المطالب بها كانت العبرة بقيمة كل قسط على حدة . وتكون العبرة في الوفاء إذا كان جزئيًّا بقيمة الالتزام الأصلي. فلـيس للمسـتأجر أن يثبت بغير الكتابة ما وفاه من أجزاء الأجرة التي تقل عن نصاب الكتابة بغير الكتابة إذا كانت قيمة الأجرة نفسها تزيد على هذه القيمة .

ويلاحظ أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك **(المادة ٥٥٥من القانون المـدني السـوري المقابلة للمادة ٥٨٧ من القانون المدني المصري)**.

و) نفقات الوفاء: يتحمل المستأجر نفقات الوفاء بالأجرة وملحقاتها ما لـم يتفـق على غير ذلك **(المادة ٣٤٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٤٨ مـن القانون المدني المصري)** وعلى هذا الأساس يتحمل المستأجر نفقات إرسال هذا الدين إلى المؤجر، كما يلتزم بسداد نفقات الإنذار الذي يوجهه إليه المؤجر لسـداد الأجـرة.

ونؤكد بأن المؤجر يلتزم بهذه النفقات إذا سجل المدين عليه بإعلان رسمي رفضه قبول الوفاء **(المادتان ٣٣٢، ٣٣٣من القانون المدني السوري المقابلتان للمادتين ٣٣٥،٣٣٤ من القانون المدني المصري)**.

ز) تقادم دين الأجرة: يتقادم دين الأجرة شأنه في ذلك شأن كل الحقوق الدورية المتجددة بخمس سنوات **(المادة ٣٧٣من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٧٥ من القانون المدني المصري)**. وتسري هذه المدة بالنسبة لكل قسط على حدة من وقت استحقاقه. ويلاحظ أن هذه القاعدة لا تنطبق على حقوق المؤجر والمستأجر التي تترتب في ذمة كل منهما للآخر استنادًا إلى أي أساس آخر. فما يستحقه المؤجر من تعويض عن إخلال مستأجره بالتزام تعاقدي من التزامات عقد الإيجار، وما يكون للمستأجر في ذمة مؤجره من مبالغ زائدة سددت بدون وجه حق يخضع لمدة التقادم العادية وهي خمس عشرة سنة .

٢)**جزاء الإخلال بالالتزام:** يحق للمؤجر أن يختار بين أحد طريقين أولهما التنفيذ العيني ولو تحت غرامة تهديدية – إذا كان ممكنًا وغير مرهق للمدين **(المادة ٢٠٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢٠٣ من القانون المدني المصري)** ، وثانيهما هو فسخ العقد . ويلاحظ أن حقه ثابت في الحصول على تعويض لجبر ما يلحقه من أضرار نتيجة ذلك كله لتقدير القضاء .

المطلب الثاني

الالتزام بوضع منقولات في العين

تضمن الوفاء بالأجرة

"يجب على من استأجر منزلاً أو مخزنًا أو حانوتًا أو مكانًا مماثلاً لذلك أو أرضًا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين هذا ما لم تكن قد عجلت، ويعفي المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينًا آخر" **(المادة ١١٢٢ و ٥٥٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٨ من القانون المدني المصري)** .

بداية نؤكد أن هذا الالتزام مقصور على إيجار العقارات دون المنقولات. وندرس في هذا المقام ماهية هذا الالتزام وجزاء الإخلال به .

أولاً: ماهية الالتزام: يتمثل هذا الالتزام في وضع منقولات داخل العقار المؤجر كضمان للوفاء بالأجرة وهنا يلزم توافر عدة شروط في هذه المنقولات . هذه الشروط هي:

الشرط الأول : اتفاق المنقولات مع طبيعة العين والغرض من الإيجار: ضرب المشرع مثالاً لذلك بالأثاث في المنزل والبضاعة في المخزن أو الحانوت، والمحصولات والمواشي وأدوات الزراعة في الأرض الزراعية. ولا يدخل في ذلك النقود والحلي والمجوهرات والتحف الموجودة في العين المؤجرة، لأن طبيعة العين والغرض من الإيجار لا يقتضي وجودها .

الشرط الثاني: قابلية المنقولات للحجز عليها، وهذا الشرط بديهي على أساس أن وضع المنقولات لضمان الأجرة يعني إمكان اللجوء إلى بيعها جبرًا بعد الحجز عليها عند عدم الوفاء بالأجرة .

الشرط الثالث: ظهور هذه المنقولات وعدم خفائها ، وهذا الشرط يلحق بالشرط السابق حتى يمكن إجراء الحجز عليها .

الشرط الرابع: عدم علم المؤجر بملكية الغير لها إذا كانت غير مملوكة للمستأجر، فإذا علم المؤجر بملكية الغير لها عد المستأجر مخلا بالتزامه بوضع منقولات خاصة للوفاء بالأجرة .

الشرط الخامس : كفاية المنقولات للوفاء بقدر معين من الأجرة. وقد حدد المشرع هذا القدر بمدة عقد الإيجار: فإذا كانت المدة سنتين تعين كفاية قيمة المنقولات لهذه المدة كلها . أما إذا كانت المدة تقل عن سنتين وجبت كفاية قيمة المنقولات لمدة الإيجار أيّا كانت.

ويعفى المستأجر من هذا الالتزام في حالات أربع هي على التوالي: تعجيل الأجرة ، وتقديم ضمان آخر، والاتفاق على الإعفاء منها وجريان العرف أو العادة على ذلك. ويحتاج الأمر إلى بعض التفصيل:

الحالة الأولى: تعجيل الأجرة: ويقصد بذلك تعجيل المستأجر للأجرة المستحقة في ذمته عن مدة الإيجار كلها إذا قلت هذه المدة عن سنتين، أو عن مدة سنتين إذا كانت هذه المدة تزيد على سنتين ويلتزم المستأجر بتعجيل الأجرة أو تقديم منقولات كافية لضمانها بقدر المدة التي تزيد على ذلك.

الحالة الثانية: تقديم ضمان آخر : ويقصد بذلك ما قد يقدمه المستأجر لتحقيق هذا الضمان من كفالة شخصية أو عينية (كرهن مثلاً) .

الحالة الثالثة: الاتفاق: كما هو الحال إذا اتفق المؤجر والمستأجر صراحة أو ضمنًا (يستفاد هذا الاتفاق من ظروف التعاقد) وقد ضربت الأعمال التحضيرية للتقنين المدني لذلك مثلاً بالإيجار المبرم مع شخص مهنته السمسرة، فهذه المهنة لا تحتاج – عادة– إلى منقولات .

الحالة الرابعة: جريان العرف أو العادة على الإعفاء: ويضرب الفقه لذلك مثلاً بالإعفاء الدارج لصغار مستأجري الأرض الزراعية في أغلب القرى المصرية .

ثانيًا: جزاء الإخلال بالالتزام : يخضع الإخلال بهذا الالتزام للقواعد العامة، فإذا لم يضع المستأجر هذه المنقولات أو وضع جزءًا منها فقط أو أخرجها كلها أو بعضها بعد إبرام عقد الإيجار ، كان للمؤجر أن يلجأ إلى القضاء طالبًا التنفيذ العيني ولو عن طريق الغرامة التهديدية، فإذا تعذر ذلك لم يكن أمام المؤجر إلا طلب الفسخ . ويكون للمؤجر الحصول على تعويض ملائم لما يكون قد لحقه من أضرار نتيجة هذا الإخلال. والأمر كله مرده إلى القضاء .

المبحث الثالث

الالتزام برد العين حين انتهاء العقد

"يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزمًا أن يدفع للمؤجر تعويضًا يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر" **(المادة ٥٥٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٠ من القانون المدني المصري)** . وعلى هذا الأساس نتعرض بالبحث لمسألتين وهما ماهية الالتزام وجزاء الإخلال به .

أولاً: ماهية الالتزام: تقتضي دراسة هذه الماهية شرح عقد نقاط هي على التوالي: الدائن بالرد ، والمدين به، ومحله، وزمان الرد، ومكانه، وكيفيته، ثم أخيرًا الحالة التي تكون عليها العين عند الرد . وندرس هذا كله ببعض التفصيل .

١ – **الدائن:** يتم الرد إلى المؤجر نفسه أو إلى خلفه العام أو الخاص. ويتحمل المؤجر نفقات التسليم .

٢ –**المدين:** يلتزم المستأجر أو ورثته برد العين، ويحتمل المستأجر نفقات الرد .

٣ – **محل الرد** : يتم الرد للعين المؤجرة وملحقاتها عينًا. ولا يقوم أي شيء آخر مقام ذلك ولو كان أفضل وصفًا وقيمة إلا بموافقة المؤجر. ويقع الرد على الملحقات

التي تلقاها المستأجر عند التعاقد أو بعده، كما هو الحال بشأن نتاج الشيء المؤجر إذا كان مما يتكاثر كالماشية أو يتزايد كالطمي .

٤- **زمان الرد:** يتعين أن يرد المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها عند انتهاء الإيجار (**المادة ٥٥٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٠ من القانون المدني المصري**). وليس له التأخر عن هذا الأجل إلا إذا كان مستعملاً لحق الحبس عليها بغرض استيفاء مبالغ مستحقة له طبقًا للقواعد العامة كما لو كانت مصروفات ضرورية أو نافعة أنفقها على الشيء المؤجر (**المادة ٢/٢٤٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٢٤٦ من القانون المدني المصري**). أو تعويضات مستحقة له لإخلائه العين المؤجرة قبل انقضاء الإيجار لعدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة من انتقلت إليه ملكية هذه العين (**المادة ٥٧٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٥ من القانون المدني المصري**) .

٥- **مكان الرد:** أن يتم الرد في المكان المتفق عليه في عقد الإيجار أو الذي يجري به العرف. فإذا لم يوجد اتفاق مسبق أو عرف عدنا إلى القواعد العامة، فترد المثليات (المعينة بالنوع) من موطن المستأجر وقت الرد أو في مركز أعماله إذا تعلق الالتزام بهذه الأعمال/ أما القيميات (أي الأشياء المعينة بالذات) فترد في المكان الذي توجد فيه وقت إبرام الإيجار (**المادة ٣٤٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣٤٧ من القانون المدني المصري**) .

٦- **كيفية الرد:** يتم الرد بوضع العين المؤجرة وملحقاتها تحت تصرف المؤجر وإعلامه بذلك بحيث يمكنه أن يحوزها وينتفع بها دون عائق. ومفاد ذلك أن التسليم المادي غير مطلوب .

٧- **حالة الرد:** على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه . فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة. (**المادة ٥٥٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩١ من القانون المدني المصري**) . ولما كان هذا الإثبات يتعلق بواقعة مادية، فيمكن إقامة الدليل عليها بكل طرق الإثبات .

ثانيًا : جزاء الإخلال بالالتزام : نميز في هذا الشأن بين ثلاث صور لهذا الإخلال وهي: التأخر في الرد، والرد في حالة مختلفة عن حالة العين عند التسليم، وعدم الرد:

الصورة الأولى: الرد المتأخر: نصت **المادة ٥٥٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٠ من القانون المدني المصري** على حكم هذا الرد بقولها إنه "إذا أبقى المستأجر العين تحت يده دون حق كان ملزمًا أن يدفع للمؤجر تعويضًا – عن مدة التأخير– يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر" وقد أشارت الأعمال التحضيرية لهذا النص إلى أنه من الخير ذكر ذلك لأهميته العملية رغم أنه مجرد تطبيق للقواعد العامة .

ونؤكد بأن المقصود بالقيمة الإيجارية للعين ليس القيمة الإيجارية المتفق عليها عند إبرام عقد الإيجار ولكن القيمة الإيجارية لعين مماثلة لهذه العين عند انتهاء الإيجار. ومناط الحصول على تعويض هنا هو عدم قيام المستأجر بالرد بعد إعذاره بذلك ما لم يتفق على غير ذلك بطبيعة الحال . ويمكن إجباره على الرد بالتنفيذ العيني كما سنرى في صورة عدم الرد .

الصورة الثانية: الرد المخالف: ويكون إذا كانت العين في حالة مخالفة للحالة التي سلمت عليها. والمرجع في ذلك هو محضر التسليم. فإذا لم يوجد محضر أو حتى بيان بأوصاف هذه العين أقام المشرع قرينة قانونية بسيطة لصالح المؤجر مفادها تسلمه للعين وملحقاتها في حالة حسنة **(المادة ٢/٥٥٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٥٩١ من القانون المدني المصري)**. ويمكن للمستأجر إقامة الدليل على عكس ذلك بكل طرق الإثبات، كما أن له أن يثبت أنه رغم تسلمه للعين في حالة حسنة فقد لحقها بعض التغيير بغير خطأ ينسب إليه أو إلى من يسال عنهم أو على أثر حدوث سبب أجنبي لا يد له فيه . فإذا ثبت أن هذا التغيير (الهلاك أو التلف) كان لابد واقعًا رغم بذله لعناية الرجل العادي في المحافظة على العين وأنه لم ينسب إليه خطأ تحلل من المسئولية، كذلك الحال إذا نشأ هذا التغيير عن استعماله المألوف للعين **(المادة ٢/٥٥١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٥٨٣ من القانون المدني المصري)**. ونؤكد أن الهلاك أو التلف الراجع إلى حريق العين المؤجرة لا يتحلل

المستأجر من ضمانه إلا إذا أثبت السبب الأجنبي(**المادة ٥٥٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٤ من القانون المدني المصري).**

وجزاء الرد المخالف هو الجزاء الذي تجرى عليه القواعد العامة وهو التنفيذ العيني ولو تحت غرامة تهديدية ، فإذا استحال ذلك ولم يشأ المؤجر أن يقوم بالإصلاح بنفسه لم يكن أمامه إلا التعويض، ويستحق المؤجر تعويضًا إضافيًا عن حرمانه من الانتفاع بالعين خلال فترة الإصلاح .

الصورة الثالثة: عدم الرد : بديهي أن عدم الرد هو رد متأخر فيما يتعلق بالتزام المستأجر في أن يعوض المؤجر تعويضًا يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر (**المادة ٥٥٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٠ من القانون المدني المصري**). ويمكن إجباره على الرد عن طريق التنفيذ العيني والغرامة التهديدية إلى جوار هذا التعويض وما يميز عدم الرد هو إما تبديد المستأجر له، وفي هذه الحالة تنطبق **المادة ٣٤١ من قانون العقوبات**، إذا كان الشيء المؤجر من المنقولات، وإما احتفاظه به فيمكن إلزامه بدعوى شخصية (دعوى الإخلاء) أو دعوى عينية (دعوى الاستحقاق التي يرفعها المؤجر صاحب الحق العيني الأصلي أو التبعي على العين المؤجرة). فإذا عجز المستأجر عن الرد كان ملزمًا برد قيمة العين المؤجرة وملحقاتها . هذا إلى جوار ما يستحقه المؤجر من تعويضات عما لحقه من ضرر نتيجة عدم الرد . ولا ضرورة لإعذار المستأجر بالرد عند عجزه عن الرد على أساس أن تنفيذ الالتزام أصبح غير ممكن بفعل المدين (**المادة ١/٢٢١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٢٢٠ من القانون المدني المصري**). ويمكن للمستأجر أن يدرأ ذلك كله بإثبات أن السبب الأجنبي كان وراء هلاك العين المؤجرة أو تلفها أو فقدها بصورة كلية .

ويرتبط بهذه المسألة موضوع آخر وهو **حكم ما أنفقه المستأجر من مصروفات ضرورية أو نافعة على العين المؤجرة.**

* **المصروفات الضرورية:** وهي المصروفات اللازمة لحفظ العين من الهلاك أو التلف، وحكمها أوردته **المادة ١/٩٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٩٨٠ من القانون المدني المصري** بقولها: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية".

* **المصروفات الكمالية:** وهي "المصروفات التي يقصد بها تجميل العين دون تغيير جوهرها، وحكمها أن الحائز ليس له أن يطالب بشيء منها" ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما أحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة **(المادة ٣/٩٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٣/٩٨٠ من القانون المدني المصري)** .

* **المصروفات النافعة:** هي مصروفات غير ضرورية أو كمالية ولكنها تنفع العين والمنتفع بها، وحكمها يختلف حسب الغرض منها هل هو الترميم أم الزيادة والتحسين؟

فإذا كان الغرض هو الترميم ، فرقنا بين الترميم التأجيري والترميم الضروري:

الترميم التأجيري: يتحمل نفقاته المستأجر ما دام لا يوجد عرف أو اتفاق مخالف **(المادة ٥٥٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٢ من القانون المدني المصري).**

الترميم الضروري: يتحمله المؤجر ما دام ملتزما به ونكل عن القيام به بنفسه بعد إعذاره بتنفيذ الالتزام في ميعاد مناسب . ونؤكد بأن المشرع ألزم المستأجر باستئذان القضاء قبل أن يقوم بإجراء هذه الترميمات. ما لم تكن هذه الترميمات مبررة لاتصافها بالبساطة أو العجلة **(المادة ٥٣٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٨ من القانون المدني المصري)** فإذا قام بها المستأجر بالمخالفة لذلك لم يكن أمامه إلا قواعد الإثراء بلا سبب ليقيم عليها دعواه بالمطالبة بأقل القيمتين وهما: قيمة النفقات وقيمة الزيادة في العين بسبب هذا الترميم .

وإذا كان الغرض هو الزيادة والتحسين، كان ذلك من قبيل الرد المحسن، وحكمه عند عدم وجود اتفاق بشأنه هو إنزال حكم **المادة ٥٥٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٢ من القانون المدني المصري** عليه . ومفاد ذلك أنه إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسًا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك . فإذا تمت تلك التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أيضًا أن يطلب من

المستأجر –عند الرد– إزالتها. وله أن يطلب فوق ذلك تعويضًا عن الضـــرر الـــذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى. فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات مقابل رد إحدى القيمتين– وهما قيمة النفقات أو قيمة الزيـــادة– جـــاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها . وهذا الحكم يخالف القواعد العامة التي تجعل لصاحب العين أن يطالب إزالة المنشآت في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بإقامـــة المنشآت أو أن يطلب استيفاء المنشآت مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة . وهذا الميعاد غير وارد بالنسبة للرد المحسن على أساس أن الرد واجب عند انقضاء الإيجار. كذلك الحال بشأن القيمة المستحقة فهي قيمة النفقات أو قيمة الزيادة وليس قيمـــة المنشـــآت مستحقة الإزالة أو قيمة الزيادة في ثمن العين بسبب هذه المنشآت . ولا مجال لذلك كله إذا رغب المستأجر في نزع ما أقامه بالبناء أو الغراس من منشآت ما دام هذا النـــزع غير مضر بالعين وأن المستأجر سيعيد العين سيرتها الأولى قبل الرد .

الباب الثالث

أحكام انقضاء عقد الإيجار

نبحث في هذا الباب ثلاثة موضوعات في ثلاثة فصول وهي: ضمانات المؤجر بشأن حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار والتي تسمح باقتضاء حقوقه من المستأجر عند انتهاء عقد الإيجار ، وأسباب انقضاء عقد الإيجار وأخيرًا التجديد الضمني لعقد الإيجار.

الفصل الأول

ضمانات المؤجر لاقتضاء حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار

خول المشرع المؤجر ضمانات متعددة تسمح له باقتضاء حقوقه من المستأجر عند انقضاء عقد الإيجار. هذه الضمانات هي حق الامتياز، وحق الحبس، وحق توقيع الحجز التحفظي . وسنبحث كل ضمانة من هذه الضمانات على التوالي:

أولاً : حق الامتياز :

نص المشرع على حق امتياز **لمؤجر العقار** على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ويتعين أن ندرس في هذا المقام الحقوق المضمونة بالامتياز، ومحل الامتياز، ومرتبته ثم أخيرًا أحوال انقضائه .

١- **الحقوق الممتازة:** هي "أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار" **(المادة ١/١١٢٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/١١٤٣ من القانون المدني المصري)**.

٢- **محل الامتياز :** ".. ما يكون موجودًا بالعين المؤجرة ومملوكًا للمستأجر من **منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي" (المادة ١/١١٢٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/١١٤٣ من القانون المدني المصري)**. وسوى النص

الأخير بين المنقولات المملوكة للمستأجر أو لزوجته أو حتى للغير ما دام لم يثبت علم المؤجر وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها. فإذا كانت هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة كان للمالك استردادها – ولو لم يكن المؤجر يعلم بحقه عليها – إذا هو طلب استرداها خلال ثلاث سنوات من تاريخ السرقة أو الضياع **(المادة ٢/١١٢٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/١١٤٣ من القانون المدني المصري)**. ويقع الامتياز أيضًا على **المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن** إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا **للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر (المادة ٢/١١٢٢ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/١١٤٣ من القانون المدني المصري)** .

٣– **مرتبة الامتياز** : يتمتع المؤجر بامتياز مطلق على الأموال السابقة إذا لم يوجد دائن ممتاز آخر. فإذا وجد عدة دائنين ممتازين كانت مرتبته هي السادسة بعد امتيازات المصروفات القضائية، والمبالغ المستحقة للخزانة العامة، ونفقات حفظ المنقول وترميمه، وحقوق الامتياز العامة، وامتياز مصروفات الزراعة والحصاد والآلات الزراعية **(المواد من ١١١٧ إلى ١١٢١ من القانون المدني السوري المقابلة للمواد من ١١٣٨ إلى ١١٤٢ من القانون المدني المصري)** .

٤– **انقضاء الامتياز**: ينقضي امتياز المؤجر بأحد هذين الأمرين:

الأول خروج المنقولات من العين المؤجرة وما يبادر المؤجر بتوقيع الحجز عليها في خلال مدة معينة كما سنرى، **والثاني** بيع العين المؤجرة إلى غير المؤجر.

ثانيًا: حق الحبس :

خولت **المادة ٥٥٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٨٩ من القانون المدني المصري** المؤجر الحق في حبس المنقولات القابلة للحجز الموجودة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر ما دام المؤجر لا يعلم بذلك. وقد جعل المشرع للمؤجر الحق في أن يمانع في نقل هذه المنقولات فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية. ولم يفت المشرع أن يضع استثناء على هذه القاعدة مفاده عدم الإخلال بما يكون

لهذا الحائز من حقوق. وعلى ذلك إذا كان الحائز قد اشترى المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها كان له حق استرداد الثمن الذي دفعه فيها قبل أن "يتخلى عنها للمؤجر. أما إذا كان اشتراها من غير ذلك كان للحائز التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية". ومقتضى ذلك أن تنعقد الملكية للحائز ولكنها تكون مثقلة بامتياز المؤجر وحقه في الحبس .

ويلاحظ أن المشرع لم يجعل خروج هذه المنقولات من العين المؤجرة جريمة جنائية كما أنه **حرم المؤجر حقه في الحبس أو الاسترداد في الحالات الخمسة التالية:**

١- إذا كان نقل هذه المنقولات أمرًا اقتضته حرفة المستأجر .

٢-إذا كان نقل هذه المنقولات أمرًا اقتضاه المألوف من شئون الحياة .

٣- إذا كان نقل هذه المنقولات المتبقية في العين يفي بضمان الأجرة وفاء تامًا.

٤- إذا كانت المنقولات التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تامًا.

٥- إذا كانت المنقولات خرجت من العين بموافقته (قبول صريح) أو بعلمه دون معارضته (قبول ضمني).

ثالثًا: حق الحجز التحفظي:

" لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن **الحجز التحفظي** على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمانًا لحق الامتياز المقرر له في القانون المدني **(المادة ١١٢٢/١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١١٤٣/١ من القانون المدني المصري)**. ويجوز له ذلك أيضًا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات المحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها **ثلاثون يومًا**. ويسمى الحجز في هذه الحالة الأخيرة بالحجز الاستحقاقي أو الاستردادي. ويترتب على هذا الحجز بقاء الامتياز قائمًا – ولو اضر بحق الغير – لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو من يتجر في مثلها ، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشترى **(المادة ١١٢٢/٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١١٤٣/٥ من القانون المدني المصري)**.

وتكمن المشرع من النص على الحجز التحفظي في كفالة وسيلة سهلة وسريعة يستطيع المؤجر بمقتضاها أن يحفظ حقوقه ويفوت على المستأجر الاستفادة من عيوب نظام الحجز التنفيذي. فهذا الأخير يتطلب تكليف المستأجر بالوفاء ثم التقدم إلى القضاء بسند تنفيذي ، وهو ما يتيح الفرصة للمستأجر لتهريب منقولاته. وهذا هو ما يتلافاه الحجز التحفظي الذي يملك قاضي الأمور الوقتية توقيعه دون حاجة إلى أن يكون المؤجر بيده سند تنفيذي أو قد كلف المستأجر بالوفاء. وبهذه الطريقة السريعة يعد المستأجر مرتكبًا لجريمة التبديد إذا تصرف في المنقولات المحجوز عليها .

ونؤكد في النهاية بأن بقاء المنقولات على ملك المستأجر أو انتقالها إلى شخص سيئ النية يخول المؤجر الحق في أن يستردها دون تقيد بميعاد الثلاثين يوما المقرر للحجز الاستحقاقي.

الفصل الثاني

أسباب انقضاء عقد الإيجار

ينقضي عقد الإيجار كغيره من العقود المستمرة بانتهاء مدته . مع ذلك هناك العديد من الأسباب العارضة العامة والخاصة التي ينقضي بها قبل بلوغه هذا الأجل . ونعرض في هذا المقام لانقضاء العقد بانتهاء مدته، والأسباب العارضة لانقضائه.

المبحث الأول

انقضاء العقد بانقضاء مدته

تتحدد مدة عقد الإيجار كما رأينا اتفاقًا أو قانونًا وفى حين يلزم توجيه المؤجر تنبيهًا بالإخلاء إلى المستأجر في الحالة الثانية ، يملك الأطراف حرية واسعة في الاتفاق على توجيهه من عدمه في الحالة الأولى ويحتاج الأمر إلى بعض التفصيل .

أولا : انقضاء المدة الاتفاقية لعقد الإيجار:

جاءت **المادة ٥٦٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٨ من القانون المدني المصري** بحكم هذه الحالة فنصت على أن "ينتهي عقد الإيجار بانتهاء مدته المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء" ومفاد ذلك أن الأصل هو انتهاء مدته الاتفاقية دون حاجة إلى التنبيه من المستأجر على المؤجر أو العكس بالإخلاء. والاستثناء هو الاتفاق على ضرورة توجيه هذا التنبيه . فما هو المقصود بالتنبيه بالإخلاء ، وما هي أهميته العملية، ومصدره ، ومدته، وأثره .

المقصود بالتنبيه بالإخلاء:

يقصد بالتنبيه ما يصدر من المؤجر أو المستأجر من تصرف قانوني منفرد بغرض **إعلام** الطرف الآخر في عقد الإيجار بنية موجهه في إخلاء العين المؤجرة .

* **الأهمية العملية للتنبيه بالإخلاء** : يقصد بالتنبيه بالإخلاء عادة وضع نهاية لعقد الإيجار وتوضيح نية مصدره في عدم رغبته في امتداده لمدة أو لمدد جديدة. ولا يقتصر ذلك على حالة انتهاء مدة للإيجار، بل يلجأ إليه لوضع حد للعقد قبل نهاية مدته الأصلية. كما ينصح المؤجر عادة بالتنبيه على مستأجره بالإخلاء لدحض قرينة التجديد الضمني التي قد يتمسك بها المستأجر استنادًا إلى استمراره في شغل العين بعد انتهاء مدة الإيجار **(المادة ٥٦٧ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٠ من القانون المدني المصري)**

* **مصدره:** يصدر التنبيه من المؤجر أو المستأجر بحسب الأحوال . وعند تعددهم يتعين توجيه التنبيه منهم جميعًا إليهم جميعًا .

ويلاحظ أنه إذا كان المؤجرون أو المستأجرون متضامنين كان التنبيه الصادر من أحدهم أو إلى أحدهم غير منتج أثره بالنسبة للباقين إلا إذا تمسكوا به لأن التضامن نيابة فيما ينفع لا فيما يضر. كما أن عدم تضامنهم لا ينال من حتمية توجيه التنبيه بالإخلاء منهم جميعًا أو إليهم جميعًا اللهم إلا في حالة **الشيوع بين المؤجرين** حيث يكفي صدوره من أو إلى أغلبية أصحاب الأنصبة **(المادة ١/٥٤١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٨٢٨ من القانون المدني المصري)**. وعلى هذا الأساس لا ينطبق الحكم الأخير إذا كان عدم التضامن قائمًا بين عدة مستأجرين وليس مؤجرين – لأن أحكام الشيوع لا تخص سوى الملاك فحسب .

* **مدته:** تختلف مدة التنبيه بالإخلاء بحسب وجود اتفاق عليها أو عدم وجـــوده وفقـــًا للتفصيل التالي :

*** الاتفاق على انتهاء العقد بعد توجيه التنبيه في ميعاد معين:**

فينقضي العقد بتوجيه هذا التنبيه وإذا لم يوجه هذا التنبيه لأى سبب كان لا يتجدد العقد بل يمتد وسنرى بعد قليل الفارق بين هاتين الفكرتين .

* **الاتفاق على انتهاء العقد بعد توجيه التنبيه دون تحديد ميعاد معين** فينقضي العقد بتوجيه هذا التنبيه في الميعاد الذي حدده المشرع في **المادة ٥٣١ مـــن القـــانون المـــدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** على التفصيل التالي :

* **الأراضي الزراعية والأراضي البور** يكون التنبيه واجبًا شريطة مراعاة حـــق المستأجر في المحصول وفقـــًا للعرف ، في مدة معينة تختلف باختلاف المدة المعينـــة لدفع الأجرة : فإذا كانت هذه المدة ستة أشهر أو أكثر يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثـــة أشهر . وإذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

***المنازل والحوانيت والمكاتب والمناجم والمصانع والمخازن وما إلـــى ذلـــك،** تختلف المدة بحسب المدة المعينة لدفع الأجرة أيضًا : فإذا كانت هذه المدة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين أما إذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبـــل نصفها الأخير .

***المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم** ، ارتبطت مـــدة التنبيـــه بالمدة المعينة لدفع الأجرة كذلك، فإن كانت هذه المدة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر، أما إذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

وقد يتفق الأطراف على جعل هذا التنبيه شرطًا فاسخًا لعقد الإيجار إذا قسموا مدة الإيجار إلى فترات بحيث يعد العقد مفسوخًا إذا قام **المؤجر أو المستأجر** بالتنبيه علـــى الآخر بالإخلاء .

فإذا تم توجيه التنبيه انقضى العقد ، وإذا لم يتم توجيهه استمر نفاذ العقـــد حتـــى انقضاء مدته .

***آثره:** نتعرض في هذا الشأن إلى ثلاث مسائل وهي: المدة التي يستمر خلالهـــا العقد عند عدم توجيه التنبيه بالإخلاء، ومدى جواز النزول عنه، وحكم التنبيه المتأخر.

***المدة التي يستمر خلالها العقد عند عدم توجيه التنبيه بالإخلاء** هنا نتساءل هل هي مدة العقد الأصلي أم مدة أخرى أطول أو أقصر؟

وتختلف الإجابة بحسب موقف أطراف العقد:

***إذا حددوا المدة الجديدة** ينقضي عقد الإيجار بانقضائها دون حاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء (**المادة ٥٦٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٩٨ من القانون المدني المصري**) ما لم يتفق على غير ذلك .

***إذا لم يحددوا المدة الجديدة،** تولي القانون تحديد هذه المدة وقد حدد المشرع هذه المدة في **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٦٣ من القانون المدني المصري** بالمدة المعينة لدفع الإيجار. ونؤكد بأن هذه المادة رهنت انقضاء العقد في هذه الحالة بتوجيه تنبيه بالإخلاء وإلا استمر العقد في الامتداد لمدة جديدة مساوية للمدة المعينة لدفع الإيجار .

***مدى جواز النزول عنه:** ليس لمصدر التنبيه النزول عنه ما دام الموجه إليه قد تسلمه. وحكمة ذلك أن المستلم يتعلق حقه بالتنبيه منذ هذا الوقت، فقد يكون قد انتوى توجيهه وعدل عن ذلك عندما تسلم تنبيه الإخلاء من الطرف الآخر. فهذا التلاقي بين الإرادتين يجعل المتسلم صاحب مصلحة في التمسك بالتنبيه الذي تسلمه .

***وحكم التنبيه المتأخر:** لا ينتج التنبيه أثره إلا بانقضاء الأجل المحدد له على النحو الذي فصلناه. ولكن المقصود بالتنبيه المتأخر هنا هو التنبيه الذي يصل متأخرًا عن موعده لسبب أو لآخر؟ **والرأي عندنا** أن حكم هذا التنبيه يرتبط بنية مصدره.

فإذا أراد الأخير بتوجيهه إنهاء العقد في وقت معين ولكن التأخير حال دون وصوله في الميعاد لم يكن لهذا التنبيه أي أثر . على العكس، فإن ثبوت نية مصدر التنبيه إخلاء العقد في أقرب وقت ممكن بصرف النظر عن توقيت وصوله، يجعل العقد ينتهي بنهاية المدة التي امتد إليها عقد الإيجار لتخلف تسلم الطرف الآخر للتنبيه في الميعاد المحدد.

ثانيًا : انقضاء المدة القانونية لعقد الإيجار:

نؤكد هنا بنص **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٦٣ من القانون المدني المصري** التي نصت على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقدًا **للفترة المعينة لدفع الأجرة**، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء. وقد سبق لنا أن تناولنا بالشرح أحكام التنبيه بالإخلاء.

المبحث الثاني

الأسباب العارضة لانقضاء عقد الإيجار

ينقضي عقد الإيجار بعدة أسباب منها العام ومنها الخاص وندرس في هذا المبحث بإيجاز الأسباب العامة العارضة والأسباب الخاصة العارضة لانقضاء عقد الإيجار .

أولاً: الأسباب العامة العارضة:

ينقضي عقد الإيجار قبل انقضاء مدته بأسباب عامة تنقضي بها كل العقود وفقًا للقواعد العامة. هذه الأسباب هي: **الإبطال** (لتخلف ركن من أركان عقد الإيجار أو أحد شروط صحته وتمسك صاحب المصلحة بذلك) ، **والفسخ** (لتخلف أحد المتعاقدين عن الوفاء بالتزامه، والفسخ في هذا الشأن هو إنهاء لعدم وجود أثر رجعي له) ، **والانفساخ** (لاستحالة تنفيذ الالتزام لهلاك كل العين المؤجرة مثلاً) ، **والتقايل** (أي اتفاق الطرفين على وضع نهاية للعقد إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة)، واتحاد الذمة (أي أن يصبح المستأجر مالكًا للعين المؤجرة).

ولا تحتاج هذه الأسباب إلى بيان تفصيلي لأنها مجرد تطبيقات للقواعد العامة .

ثانيًا: الأسباب الخاصة العارضة:

ينفرد عقد الإيجار بأسباب خاصة "عارضة" يترتب عليها أن ينقضي قبل تمام مدته . وهذه الأسباب التي استمدها المشرع من الشريعة الإسلامية والقوانين الأجنبية هي: موت المستأجر، وإعساره ، وحاجة المؤجر إلى العين عند الاتفاق عليها، ونقل المستأجر الموظف أو المستخدم، وأخيرًا طروء ظروف خطيرة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرهقا . يتضح من هذا التعداد أن الأسباب الأربعة الأولى هي مجرد تطبيقات لمبدأ إنهاء الإيجار بالعذر" المعروف في الشريعة الإسلامية، وأن السبب الخامس الذي جاءت به **المادة ١/٥٧٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٦٠٨ من القانون المدني المصري** ليس إلا تطبيقات متميزة **للمادة ٢/١٤٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/١٤٧ من القانون المدني المصري** نفسه والخاصة بنظرية الظروف الطارئة.

و**جدير بالذكر** أن مبدأ إنهاء الإيجار بالعذر يعد في حد ذاته تطبيقًا مهمّا لنظرية الظروف الطارئة. ونقوم الآن بتفصيل الأسباب الخاصة العارضة لإنهاء الإيجار بعض الشيء:

١) موت المستأجر :

ورد هذا السبب في **المادة ٥٦٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠١ من القانون المدني المصري**، فبعد أن أوردت فقرتها الأولى القاعدة العامة في هذا الشأن وهي"لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" ، جاء بالفقرة الثانية منها استثناء عليها أتبعه المشرع باستثناء آخر في المادة التالية. ويحتاج الأمر إلى بعض البيان:

القاعدة العامة: لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر" ما لم يتفق على غير ذلك.

الاستثناءان : هذان الاستثناءان هما:

الأول : إذا أثبت ورثة المستأجر أن موت مورثهم ترتب عليه أن أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزًا حدود حاجتهم:

رهن المشرع حق الورثة في الإنهاء **بقيد زمني** وهو طلب الإنهاء خلال مدة أقصاها ستة أشهر من وقت موت المستأجر مع مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء الواردة **المادة ٥١٩ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** وهي المواعيد التي بسطناها عند الحديث عن التنبيه بالإخلاء. ويلاحظ أن هذا الاستثناء مقرر لمصلحة **ورثة المستأجر** ولا يلتزمون بإعماله.

الثاني: إذا عقد الإيجار لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر: ضرب المشرع مثلاً لذلك بالإيجار الذي تراعى فيه حرفة المستأجر، وضرب الفقه له مثلاً آخر بعقد المزارعة. وعلى خلاف الاستثناء الأول جعل المشرع حق الاستفادة من هذا الاستثناء لورثة **المستأجر** أو **للمؤجر** لذا فنحن مع من يستبعد الرأي القائل بأن حكمة الإنهاء لا تتوافر إلا بالنسبة لورثة المستأجر فحسب لأن هذه الحكمة قد تتوافر في جانب المؤجر توافرها في جانب المستأجر كما لو كان المؤجر طبيبًا أو محاميًا أو محاسبًا وأجر العين السكنية التي يباشر فيها عمله لزميل له حتى ينتهي علاجه من مرض ألم به. وهذا

الرأي وحده هو الذي يتفق مع صريح العبارة **المادة ٥٦٩من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٢ من القانون المدني المصري** كما قدمناه.

يبقى أن نقول إن هذين الاستثناءين يتفقان في الشكل ويختلفان في المضمون، فهما يتفقان في الشكل لكونهما مقيدين لعموم القاعدة العامة التي تجعل العقد لا ينتهي بموت المستأجر أو المؤجر ما لم يتفق على غير ذلك، ويختلفان في المضمون على أساس أن الاستثناء الأول مقرر لمصلحة ورثة المستأجر في ظروف معينة بقيد زمني محدد، في حين أن الثاني مقرر لمصلحة ورثة المستأجر أو المؤجر في ظروف مختلفة وبدون أي قيد زمني سواء من حيث توقيت الاستعمال أو من حيث مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء الواردة **بالمادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** كما أسلفنا .

٢) إعسار المستأجر:

تقضي القواعد العامة بأن يترتب على الحكم بشهر الإعسار أن يحل كل ما في ذمة المدين (أي المستأجر) من ديون مؤجله (أي أقساط الأجرة)، ويخصم من هذه الديون مقدار الفائدة الاتفاقية أو القانونية عن المدة التي سقطت بسقوط الأجل (**المادة ١/٢٥٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٢٥٥ من القانون المدني المصري) فهل يترتب على إعسار المستأجر هذا الجزاء؟** نصت **المادة ٥٧٠ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٦٠٣ من القانون المدني المصري** صراحة على ألا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق. وهذا النص مجرد ترديد للقواعد العامة لأن الأجرة لا تستحق إلا باستيفاء المنفعة أو بالتمكين من استيفائها ولو لم تستوف فعلاً. ويتفق ذلك مع كون تقسيط الأجرة ليس تأجيلاً لمجموع الأجرة المستحقة عن المدة كلها لأن كل قسط يقابل منفعة متاحة أو متحققة. مع ذلك ففي صياغة الفقرة الثانية من هذه المادة ما يؤيد الرأي المضاد ، فقد جعل المشرع للمؤجر الحق في طلب الفسخ إذا لم يقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل. مفاد ذلك أن المشرع يعتبر الالتزام بدفع الأجرة التزامًا أجليًّا مرتبطًا بمواعيد دفع الأجرة .

على أية حال، فقد وازن المشرع بين حق المؤجر وحق المستأجر في هذا الشأن: فجعل للمؤجر الحق في طلب الفسخ إذا عجز المستأجر المعسر عن تقديم تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل، وخول المستأجر الحق في طلب الفسخ إذا امتنع المؤجر

عن منحه حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن حتى يتحلل من أعباء عقد الإيجار وقرن هذا الحق بالتزام على عاتق المستأجر بالتعويض العادل لمؤجره. ويلاحظ أن الأمر كله مرده إلى تقدير القضاء . وبديهي أن الأخير لن يجعل التعويض العادل يصل إلى حد تعويض المؤجر عما فاته من ربح وما لحقه من خسارة لإعسار المستأجر.

٣) حاجة المؤجر إلى العين :

ومناط وجود هذا السبب هو إرادة أطراف عقد الإيجار، فنصت **المادة ٥٧٤ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٧ من القانون المدني المصري** على أنه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين . ورهن المشرع استعمال المؤجر لهذا الحق الاتفاقي باحترام مواعيد التنبيه المبينة **بالمادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** (وهي المواعيد التي أوردناها عند شرحنا للتنبيه بالإخلاء) ما لم ينص الاتفاق على غير ذلك وتقدير ذلك كله مرده إلى القضاء .

٤) نقل المستأجر الموظف أو المستخدم:

"يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة . على أن يراعى المواعيد المبينة في **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** ويقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك" .

ويلاحظ على هذا النص أن المشرع رهن أعماله بعدة شروط صريحة وأخرى ضمنية تفهم من سياقه وعبارته. هذه الشروط هي : أن يكون المستأجر موظفا بالدولة أو القطاع العام أو مستخدمًا بالقطاع الخاص ، وأن يكون الإيجار معين المدة لأن الإيجار غير المعين المدة يجوز إنهاؤه في أي وقت مع احترام مواعيد التنبيه الواردة **بالمادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** وأن يرد الإيجار على العين السكنية التي يقيم بها المستأجر وليس مكتبه أو عيادته مثلاً، وأن يرتبط نقله بعنصر المفاجأة فليس له طلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هو الذي سعى إلى النقل أو كان عالما بميعاد نقله سلفا عند التعاقد. ولا يعد شرطًا خامسًا أن يكون النقل من مدينة إلى أخرى أو أن يكون قد وقع بخطأ مهني صدر من المستأجر. **فالرأي عندنا** أن حكمة النص تتحقق إذا كان النقل من ضاحية إلى أخرى أو

إذا كان النقل بخطأ من المستأجر أو لحاجة العمل لعدم وجود محل لتقييد عموم النص بدون مسوغ. وعلى أية حال فإن القضاء وحده يملك سلطة تقدير مدى توافر هذه الشروط الأربعة فله أن يقدر مسافة النقل المبيحة للإنهاء ومدى ارتباط الخطأ المهني الصادر من المستأجر بإرادته في استعمال حق الإنهاء المخول له **بالمادة ٥٧٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٩ من القانون المدني المصري** سالفة الذكر، فإذا أثبت إقدامه على هذا الخطأ ليتحلل من العلاقة التعاقدية امتنع إعمال النص الأخير استنادًا إلى القاعدة الأصولية القائلة بأن الغش يبطل كل شيء.

٥) طروء ظروف غير متوقعة مرهقة للمتعاقدين:

اتخذ المشرع من فكرة نظرية الظروف الطارئة- التي يترتب على حدوثها أن يصبح الالتزام التعاقدي مرهقًا للمدين ومهددًا له بخسارة فادحة مما يخول القاضي سلطة رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين وفقًا لظروف كل حالة على حدة **(المادة ٢/١٤٨ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/١٤٧ من القانون المدني المصري)**. أساسًا **المادة ٥٧٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٨ من القانون المدني المصري**. وليس معنى ذلك أن المادة الأخيرة مجرد تكرار للقواعد العامة. فما أخذه المشرع هو الفكرة مع شروط وآثار متميزة خاصة بعقد الإيجار وحده .

ويتضح من دراسة **المادة ٥٧٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٦٠٨ من القانون المدني المصري** أن المشرع أخذ بعدة شروط لإعمالها وهي:

أن يكون الإيجار معين المدة لأن الإيجار غير معين المدة يمكن لأي من الطرفين وضع نهاية له، وأن تطرأ ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقا للمؤجر أو المستأجر- على حد سواء- من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه . فإذا توافر هذان الشرطان كان للطرف المرهق أن يطلب إنهاء العقد- وليس رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول كما هو الحال طبقًا للقواعد العامة- شريطة احترامه مواعيد التنبيه بالإخلاء الواردة في **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري** السابقة الإشارة إليها وأن يسدد للطرف الآخر تعويضًا عادلاً . وأضاف المشرع أنه إذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفي التعويض أو

يحصل على تأمين كامل (**المادة ٢/٥٧٥ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٢/٦٠٨ من القانون المدني المصري**).

وعلى هذا الأساس لا يشترط أن يكون الظرف الطارئ فرديًّا أو جماعيًّا– كما هو الحال بالنسبة للقواعد العامة التي تنص على وجوب كون الظروف استثنائية عامة – مادام غير متوقع بمعنى أن الطرفين لم يتوقعاه ولم يكن لأيهما يد في وقوعه. والأمر كله مرده إلى القضاء وبديهي أن القضاء في تقديره للتعويض سيراعي حالة الطرفين وظروفهما .

الفصل الثالث

التجديد الضمني لعقد الإيجار

يحدث عملاً أن ينقضي عقد الإيجار المبرم بين المؤجر والمستأجر ثم يقوم طرفاه بما يسمى بتجديد العقد. وليس في اتحاد أطراف العقد والمحل الذي ورد عليه الإيجار ما يبرر القول بامتداد العقد السابق، لأن المقصد بالتجديد هو إبرام عقد جديد، في حين أن الامتداد يرد على عقد قائم .

ويقوم القضاء وفقـًا لظروف كل حالة على حدة بإضفاء التكييف القانوني السليم عليها. وندرس في هذا المقام شروط التجديد الضمني وآثاره مع الإشارة إلى نقاط الخلاف بينه وبين الامتداد كلما دعت الضرورة إلى ذلك .

المبحث الأول

شروط التجديد الضمني

يقيم المشرع قرينة قانونية بسيطة على التجديد الضمني لعقد الإيجار إذا توافرت أربعة شروط هي : انتهاء الإيجار القديم، وبقاء المستأجر منتفعـًا بالعين ، وعدم اعتراض المؤجر على ذلك رغم علمه به وتوافر الشروط القانونية لقيام عقد جديد. وندرس فيما يلي كل شرط من هذه الشروط على حدة

الشرط الأول : انتهاء عقد الإيجار القديم : فلا يرد التجديد على عقد قائم بالفعل فلا بد من انقضاء عقد الإيجار انقضاء مبرمًا بحيث تنتهي إمكانة امتداده. وعلى هذا الأساس إذا كان عقد الإيجار الأصلي لم تنته مدته بعد، أو انتهت مدته فعلاً لعدم حصول التنبيه بالإخلاء رغم وجوبه ،لوجود نص تشريعي آمر.

خلاصة القول، أن مفاد الشرط الأول هو انقضاء عقد الإيجار القديم بانتهاء مدته أو لأي سبب آخر لا يتنافى مع طبيعة التجديد مثل الفسخ .

الشرط الثاني : استمرار المستأجر منتفعًا بالعين : مفاد ذلك ضرورة استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين انتفاعًا فعليًا لمدة يمكن معها القول بحدوث تجديد ضمني . فينتفي هذا الشرط إذا كان المستأجر حائزًا لمفتاح العين دون أن يقطنها أو إذا ظل في العين مدة وجيزة يمكن تبريرها على أنها مجرد تباطؤ في الإخلاء. يلاحظ أن إخطار المستأجر لمؤجره برغبته في عدم التجديد يهدم هذا الشرط .

الشرط الثالث : عدم اعتراض المؤجر على ذلك رغم علمه به :

فيتعين ألا يعترض المؤجر بأية طريقة على استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين. وبديهي أن هذا الاعتراض يجب أن يتم خلال مدة معلومة من تاريخ علم المؤجر بموجب الاعتراض، ويكون للقضاء أن يقدر هذه المدة وفقًا لظروف كل حالة على حدة . ويلاحظ أن قيام المؤجر بإخطار مستأجريه برغبته في عدم التجديد يهدم هذا الشرط .

الشرط الرابع: توافر شروط قيام عقد جديد : وبيان ذلك أن العبرة في التجديد هي بلحظة التجديد ، فيجب توافر أركان العقد من رضا ومحل الأملاك سبب عند التجديد ، ولا يكفي توافرهم عند إبرام العقد الأصلي كما هو الحال عند الامتداد. كذلك يلزم توافر أية شروط أخرى خاصة بالعقد موضوع التجديد كما هو الحال بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة والتي يجب توافر شروط واتباع إجراءات معينة عند تأجيرها. ويلاحظ الفقه أن ظهور مستأجر جديد بعقد مسجل لا يهدم الشرط الذي ندرسه على أساس أن هذا الظهور يخلق مشكلة تزاحم مستأجرين كما يلاحظ أن التزاحم يترتب عليه تفصيل الأسبق إلى وضع يده دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره، فإنه هو الذي يفضل. وإذا لم يوجد سبب بتفضيل أحد المستأجرين فليس

لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض (**المادة ٥٤١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٧٣ من القانون المدني المصري**).

ونؤكد بأن يتضمن عقد الإيجار الأصلي بندًا بمقتضاه ينتهي الإيجار بانقضاء مدته وألا يترتب على بقاء المستأجر منتفعًا بالعين بعد ذلك تجديد ضمني للعقد إلا بعقد مكتوب وهذا لا يعني عدم تصور التجديد الضمني لعقد الإيجار، بل يعني هدم القرينة القانونية البسيطة على وقوعه. ويمكن إثبات عكس هذا البند باتفاق ضمني متمثل في قبض المؤجر للأجرة مثلاً رغم انتهاء العقد.

على أية حال فإن ظروف تقدير كل ما تقدم من شروط يختص به قضاء الموضوع وفقـًا لظروف كل حالة على حدة.

المبحث الثاني

آثار التجديد الضمني

يترتب على التجديد الضمني لعقد الإيجار عدة آثار يمكن أن نوجزها في الأمور التالية : تكوين العقد الجديد، وشروطه، والمستفيد منه، والتنفيذ به وتأميناته.

١) **تكوين العقد:** يتميز التجديد بنشأة عقد جديد متميز عن العقد الأصلي وتكوين هذا العقد الجديد يستدعي تمتع الأطراف بأهلية الإيجار والاستئجار عند التجديد وليس عند إبرام العقد الأصلي كما هو الحال بالنسبة للامتداد.

٢) **شروطه:** "إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة" ، وتسري على الإيجار الجديد إذا تجدد على هذا الوجه أحكام **المادة ٥٣١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٥٦٣ من القانون المدني المصري والمادة ١/٥٦٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٩٩ من القانون المدني المصري**) وبذلك يعد الإيجار منعقدًا للمدة المقررة لدفع الأجرة ويستمر في الامتداد فترة بعد أخرى حتى يضع أحد المتعاقدين له نهاية بتوجيه تنبيه بالإخلاء للطرف الآخر. ولا تنطبق باقي

الشروط القديمة على الإيجار الجديد إلا إذا لم يصدر عن أحد العاقدين أو كليهما إرادة مخالفة، وعلى ذلك لا ينتقل إلى الإيجار الجديد ما يلحق بشروطه مثل الوعد بالبيع.

٣) **المستفيد:** يستفيد المستأجر من هذا التجديد بطبيعة الحال، ولكن تعدد المستأجرين يثير بعض المشاكل وهنا نفرق بين أمرين وهما: إذا صدر الإخطار بالتجديد من أحد المستأجرين دون الآخر يتجدد العقد بالنسبة للباقين، وإذا بقى بعض المستأجرين في العين وظلوا منتفعين بها بعد انتهاء العقد الأصلي وتوافرت باقي الشروط استفاد من التجديد من كانوا في العين دون سواهم ويلاحظ أن اعتراض أصحاب أغلبية الأنصبة من المؤجرين أو ممن يمثلهم على التجديد يحرم المستأجر من التمسك بحدوثه **(المادة ٥٤١ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ٨٢٨ من القانون المدني المصري).**

٤) **التنفيذ به:** يعد الإيجار الأصلي المثبت بورقة رسمية سندًا تنفيذيًا بالنسبة للإيجار الممتد فقط، أما بالنسبة للتجديد فلا تعد هذه الورقة الرسمية سندًا تنفيذيًا بل لابد من تحرير ورقة رسمية جديدة.

٥) **تأميناته:** كان مقتضى اعتبار العقد جديدًا انقضاء التأمينات التي كانت تضمن حقوق المؤجر عن العقد الأصلي وفقًا للقواعد العامة. مع ذلك فقد جاءت **المادة ٢/٥٦٦ من القانون المدني السوري المقابلة للمادة ١/٥٩٩ من القانون المدني المصري** بحكم استثنائي مقتضاه انتقال التأمينات الواردة في الإيجار القديم إلى الإيجار الجديد وأورد المشرع قيدين على هذا الاستثناء :

الأول : إذا كانت التأمينات العينية مقدمة من المستأجر تنتقل إلى الإيجار الجديد مع مراعاة قواعد الشهر العقاري. ومفاد ذلك ضرورة إعادة قيدها من جديد إذا كان محلها عقارًا. وهنا لا يستفيد المؤجر منها إلا من تاريخ تجديد القيد. ولا يضار الغير ممن يحصلون على حقوق عينية على العقار ضمانًا لحقوقهم في الفترة ما بين نشوء هذه التأمينات وتجديد قيدها من انتقال هذه التأمينات إلى الإيجار الجديد. وبديهي أن المشرع إذا استلزم شكلاً معينًا لإفراغ عقد تقديم التأمين لم يكن هذا الشكل

متطلبًا عند تجديدها لأن مصدر الانتقال هو اتفاق التجديد الصـــريح أو الضمني.

الثاني : إذا كانت التأمينات العينية مقدمة من غير المستأجر في صـــورة كفالـــة شخصية أو عينية، فلا تنتقل الكفالة إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضـــى الكفيل بذلك. وهذا الحكم ترتضيه القواعد العامة، فإذا كان المشرع قـــد اكتفى برضا المستأجر بتجديد عقد الإيجار للقـــول بتجديـــد التأمينـــات المقدمة منه، فليس مقبولاً القول بالتجديد الضمني لهـــذه التأمينـــات إذا كانت مقدمة من غير المستأجر. ولا يقاس التضامن على الكفالـــة بـــل يقاس على التأمينات العينية المقدمة من المستأجر، بمعنى أنه ينتقل إلى العقد المجدد.

نخلص من ذلك إلى اختلاف التجديد الضمني عن الامتداد. فيتميز الامتداد بـــأن العبرة في توافر أهلية أطراف العقد الممتد هي بوقت إبرام العقد الأصلي وليس بوقت المد، وبأن المستفيد من الامتداد عند تعدد المستأجرين هم كل المستأجرين سواء أكانوا منتفعين بالعين أم لا، وبأن الورقة الرسمية المثبتة للإيجار الأصلي تصلح سندًا تنفيذيًا بالنسبة للإيجار الممتد، وأن التأمينات المقدمة بشأن العقد الأصـــلي لضـــمان حقـــوق المؤجر تنتقل كاملة في العقد الممتد سواء قدمت من المستأجر أو من غيره. يضـــاف إلى ذلك كله أن شروط الإيجار الأصلي هي نفسها شروط الإيجار الممتد، مع ملاحظة أن المدة لا تعد هي المدة المعينة لدفع الأجرة إلا إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف.

* * *



فهــرس الموضوعات

تم بحمد الله تعالى وتوفيقه